



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERBEDAAN PENGAKUAN PENDAPATAN DAN BEBAN
ANTARA PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN DAN
PERPAJAKAN SERTA DAMPAKNYA TERHADAP LABA KENA
PAJAK PADA INDUSTRI PENYEWAAN BTS**

Studi Kasus: PT ABC

SKRIPSI

**KARINA DYAH PARAMITHA
1006813001**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM EKSTENSI AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PERBEDAAN PENGAKUAN PENDAPATAN DAN BEBAN
ANTARA PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN DAN
PERPAJAKAN SERTA DAMPAKNYA TERHADAP LABA KENA
PAJAK PADA INDUSTRI PENYEWAAN BTS**

Studi Kasus: PT ABC

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

**KARINA DYAH PARAMITHA
1006813001**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM EKSTENSI AKUNTANSI
JAKARTA
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Karina Dyah Paramitha

NPM : 1006813001

Tanda Tangan :



Tanggal : 13 Juli 2012

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Karina Dyah Paramitha
NPM : 1006813001
Program Studi : S1 Ekstensi Akuntansi
Judul Skripsi
Bahasa Indonesia : Analisis Perbedaan Pengakuan Pendapatan dan
Beban Antara Pernyataan Standar Akuntansi
Keuangan dan Perpajakan serta Dampaknya
Terhadap Laba Kena Pajak pada Industri
Penyewaan BTS (Studi Kasus: PT ABC)
Bahasa Inggris : *Analysis of Revenue and Expense Recognition
Differences Between the Statement of Financial
Accounting Standards and Taxation and Its Impact
on Taxable Income at BTS Rental Industry (Case
Study: PT ABC)*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ludovicus Sensi Wondabio



Penguji : Sonya Oktaviana, S.E., M.Ak.



Penguji : Rafika Yuniasih, S.E., Ak., MSM



Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 13 Juli 2012

Ketua Program Ekstensi Akuntansi,

Sri Nurhayati S.E, M.M
NIP: 19600317 198602 2001

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT, karena dengan rahmat dan petunjukNya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ” Analisis Perbedaan Pengakuan Pendapatan dan Beban Antara Standar Akuntansi Keuangan dan Perpajakan dan Dampaknya Terhadap Laba Kena Pajak Pada Industri Penyewaan BTS (Studi Kasus PT. ABC)” ini dengan baik. Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana bagi setiap mahasiswa di Program Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis memang menemui beberapa kesulitan, namun dengan mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, kesulitan-kesulitan yang penulis temui pada saat penyusunan laporan magang dapat penulis selesaikan dengan sebaik-baiknya.

Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya, Dasrul & Dewi Melyarti., dan adik-adik tersayang, Amanda & Athira yang tak henti-hentinya memberikan, doa, dukungan dan kasih sayang, serta Cha dan keluarga besar yang selalu memberikan bantuan dukungan moril selama ini.
2. Bapak Dr. Ludovicus Sensi Wondabio, SE, MM, BAP., sebagai dosen pembimbing saya, yang telah memberi inspirasi dan bimbingan, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran, serta mendukung saya untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Program Ekstensi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu dan pengalaman selama masa kuliah.

4. M. Rudy Setiawan, yang telah sabar memberikan dukungan dan doa serta menemani hingga skripsi ini selesai. I owe you Boo!
5. Teman-teman kantor terutama Nova, Zola, Tonggo dan kak Rini serta segenap team finance dan accounting serta project Colo, BTS, dan lainnya yang telah memberikan pengertian serta kesempatan untuk belajar secara langsung memahami dan menangani proses akuntansi dan keuangan internal perusahaan.
6. Teman-teman yang telah baik hati berbagi ilmu dan membantu penyelesaian skripsi ini, Ray Andrew, Rully, dan Mas Yuda
7. Teman-teman terdekat, Windy dan Merapat Corp: Miranda, Faizal, Ferry, Depe, Godel, Feny, Ayub, Bimo, Grace serta teman-teman satu angkatan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terima kasih untuk kebersamaannya selama ini.
8. Teman-teman dari FISIP UI yang banyak memberikan ilmu, Mas Andri, Fyko, Oi, dan Andi.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari sempurna, mengingat terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi pembacanya.

Jakarta, 13 Juli 2012

Penulis,



(Karina Dyah Paramitha)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : KARINA DYAH PARAMITHA
NPM : 1006813001
Program Studi : EKSTENSI
Departemen : AKUNTANSI
Fakultas : EKONOMI
Jenis Karya : Skripsi/Tesis/Disertasi/Karya Akademis/Laporan Penelitian

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS PERBEDAAN PENGUKUAN PENDAPATAN DAN BEBAN ANTARA STANDAR
AKUNTANSI KEUANGAN DAN PERPAJAKAN SERTA DAMPAKNYA TERHADAP
LABA KENA PAJAK PADA (INDUSTRI) PENYEWAAAN BTS (STUDI KASUS:
PT ABC)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : JAKARTA
Pada tanggal : 13 JULI 2012

Yang menyatakan



(.....
KARINA DYAH PARAMITHA
.....)

ABSTRAK

Nama : Karina Dyah Paramitha

Program Studi : Akuntansi

Judul : Analisis Perbedaan Pengakuan Pendapatan dan Beban Antara Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Perpajakan serta Dampaknya Terhadap Laba Kena Pajak Pada Industri Penyewaan BTS (Studi Kasus: PT ABC)

Skripsi ini membahas mengenai dampak penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 16: Aset Tetap dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 30: Sewa pada PT ABC yang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan BTS. Perusahaan menggunakan sewa operasi dalam penyewaan Tower Btsnya. Penerapan tersebut akan mempengaruhi pendapatan dan beban perusahaan sehingga akan mempengaruhi juga pada laba kena pajak perusahaan serta koreksi fiskal perusahaan. Dalam penelitian juga membandingkan apabila perusahaan menerapkan *finance lease* dan dampaknya pada pendapatan dan beban perusahaan serta pengaruhnya terhadap laba kena pajak dan koreksi fiskal perusahaan.

Kata Kunci : Laba kena pajak, Pendapatan, beban, sewa operasi, *finance lease*, penyewaan BTS

ABSTRACT

Name : Karina Dyah Paramitha

Study Program: Accounting

Title : Analysis of Revenue and Expense Recognition Differences
Between the Statement Financial Accounting Standards and
Taxation and Its Impact on Taxable Income At BTS Rental
Industry (Case Study: PT ABC)

The Focus of this study is discusses the impact of the implementation of Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 16: Fixed Asset and Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 30: Rent on PT ABC which is a company engaged in the rental BTS. The Company uses operating leases in its rental BTS Tower. The application will affect the company's revenues and expenses that will affect also the company's taxable profits and the company's fiscal correction. The study also compared when the company implemented a finance lease and its impact on the company's revenues and expenses as well as its effect on taxable income and corporate fiscal correction.

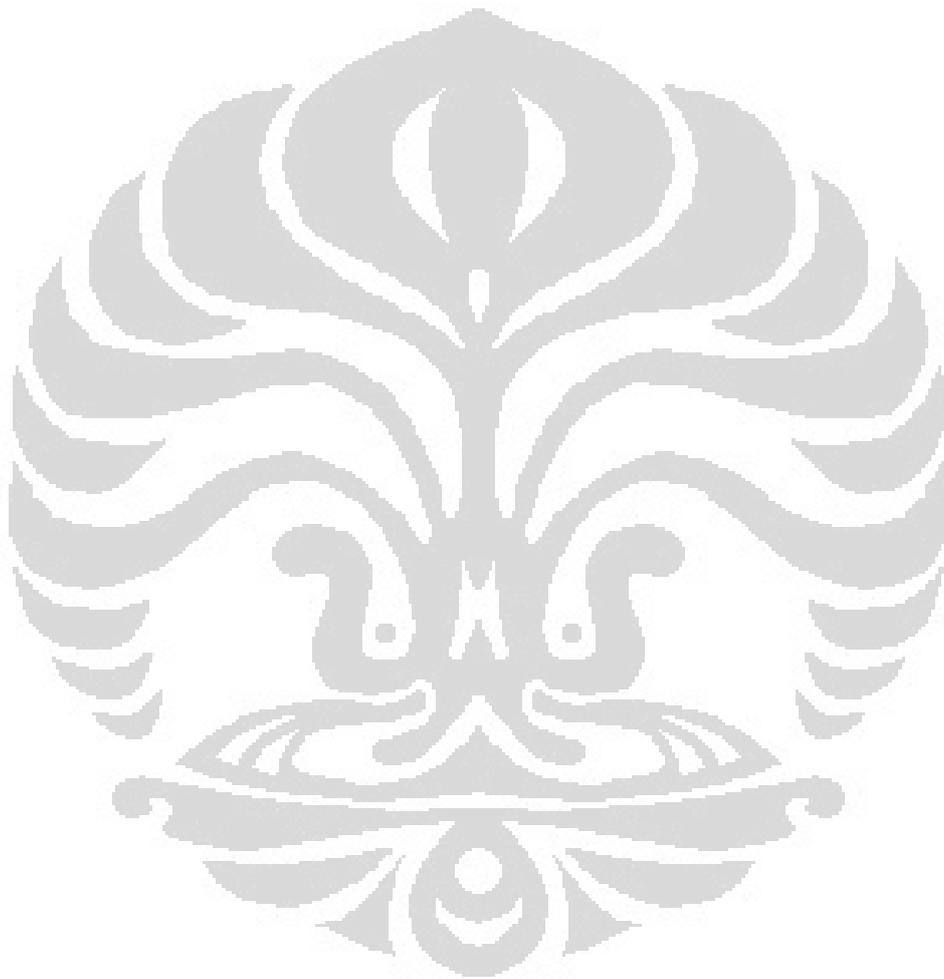
Key word : Taxable income, revenues, expenses, operating leases, finance lease,
BTS rental.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Batasan Penelitian	6
1.6. Sistematika Penelitian	6
2. TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1. Sewa	9
2.1.1. Akuntansi Sewa	13
2.2. Jenis – Jenis Sewa Menurut Akuntansi	18
2.2.1. Sewa Pembiayaan (<i>Finance Lease</i> atau <i>Capital Lease</i>).....	20
2.2.1.1 Sewa Pembiayaan dari sisi lessee	23
2.2.1.2 Sewa Pembiayaan dari sisi <i>lessor</i>	24
2.2.2. Sewa Operasi	27
2.2.2.1 Sewa Operasi dari sisi <i>lessee</i>	27
2.2.2.2 Sewa Operasi dari sisi <i>lessor</i>	28
2.3. Aset Tetap	30
2.3.1. Perolehan Aset Tetap	31
2.3.1.1 Pembelian Tunai.....	32
2.3.1.2 Pertukaran	32
2.3.1.3 Donasi Atau Sumbangan.....	32
2.3.2. Pencatatan Harga Perolehan Aset Tetap	33
2.3.3. Penilaian Aset Tetap	34
2.3.3.1 Model Biaya	34
2.3.3.2 Model Revaluasi.....	34
2.3.4. Biaya Setelah Masa Perolehan Aset Tetap	35
2.3.4.1 Reparasi Dan Pemeliharaan	36
2.3.5. Penghentian Aset Tetap	37
2.3.6. Penyusutan Aset Tetap.....	37
2.3.7. Metode Penyusutan.....	38
2.3.7.1 <i>Metode Garis Lurus (Straight Line Method)</i>	39

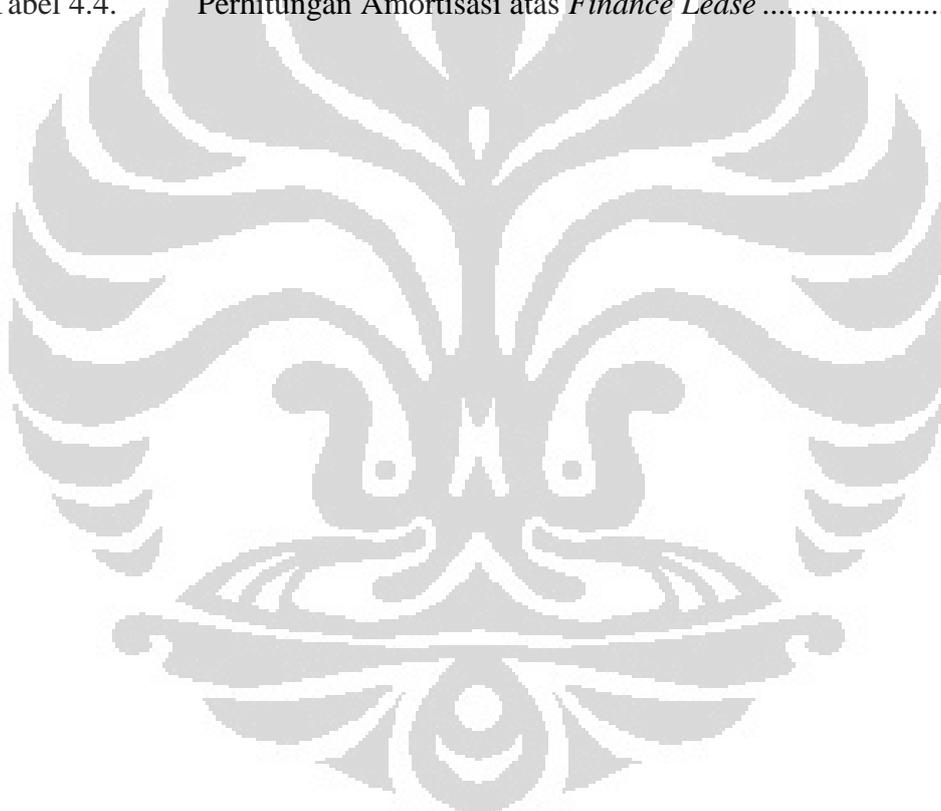
2.3.7.2	Metode Jumlah Unit Produksi (<i>Unit of Activity Method</i>).....	39
2.3.7.3	Metode Saldo Menurun Ganda (<i>Double Declining Method</i>)	40
2.3.7.4	Metode Jumlah Angka Tahun (<i>Sum Year of Digit Method</i>)	40
2.4	Akuntansi Perpajakan.....	41
3.	PROFIL PERUSAHAAN DAN METODE PENELITIAN.....	50
3.1.	Gambaran Umum PT. ABC	50
3.1.1.	Produk (Jasa) PT. ABC.....	51
3.2.	Metodologi Penelitian	53
3.2.1.	Jadwal Dan Lokasi Penelitian.....	53
3.2.2.	Jenis Penelitian.....	53
3.2.3.	Jenis Data.....	53
3.2.4.	Teknik Pengumpulan Data.....	54
3.2.5.	Metode Analisis Data.....	54
4.	PEMBAHASAN	56
4.1.	Analisis Kebijakan Akuntansi Pada Kegiatan Sewa Tower PT. ABC	57
4.1.1.	Pengakuan Dan Penyajian Tower BTS Sebagai Aset Tetap	57
4.1.2.	Pengakuan Dan Penyajian Sewa Operasi Atas Tower Sebagai Aset Tetap.....	60
4.1.3.	Analisis Penerapan Kebijakan Akuntansi Pada Kegiatan Sewa Tower PT. ABC	62
4.1.3.1.	Perolehan Tower Sebagai Aktiva Tetap	62
4.1.3.2.	Pengakuan Pendapatan Dan Beban Terkait Sewa Operasi Tower	69
4.2.	Pengaruh Penerapan Kebijakan Akuntansi PT. ABC Terhadap Perpajakan	75
4.2.1.	Dasar Pengenaan Pajak (DPP).....	76
4.2.2.	Pengakuan Aktiva Pajak Kini (<i>Current Tax Asset</i>) Dan Kewajiban Pajak Kini (<i>Current Tax Liabilities</i>)	78
4.2.3.	Pengakuan Aset Pajak Tangguhan (<i>Deffered Tax Asset</i>) Dan Liabilitas Pajak Kini (<i>Deffered Tax Liabilities</i>).....	81
4.3.	Isu – Isu Terkait Perusahaan Penyewa BTS	82
4.3.1.	Analisis Pelaporan Keuangan PT. ABC	82
4.3.2.	Pengaruh Terhadap Pencatatan Akuntansi Dan Perhitungan Perpajakan Jika PT. BC Menerapkan <i>Finance Lease</i>	83
4.3.3.	Perkembangan Industri Telekomunikasi Di Indonesia	88

5. KESIMPULAN DAN SARAN	91
5.1. Kesimpulan	91
5.2. Saran.....	92
5.2.1. Saran Bagi Dewan Standar Akuntansi.....	93
5.2.2. Saran Bagi PT. ABC	93
5.2.3. Saran Bagi Penulis Berikutnya	93
5.3. Implikasi Penelitian.....	94
DAFTAR REFERENSI	95



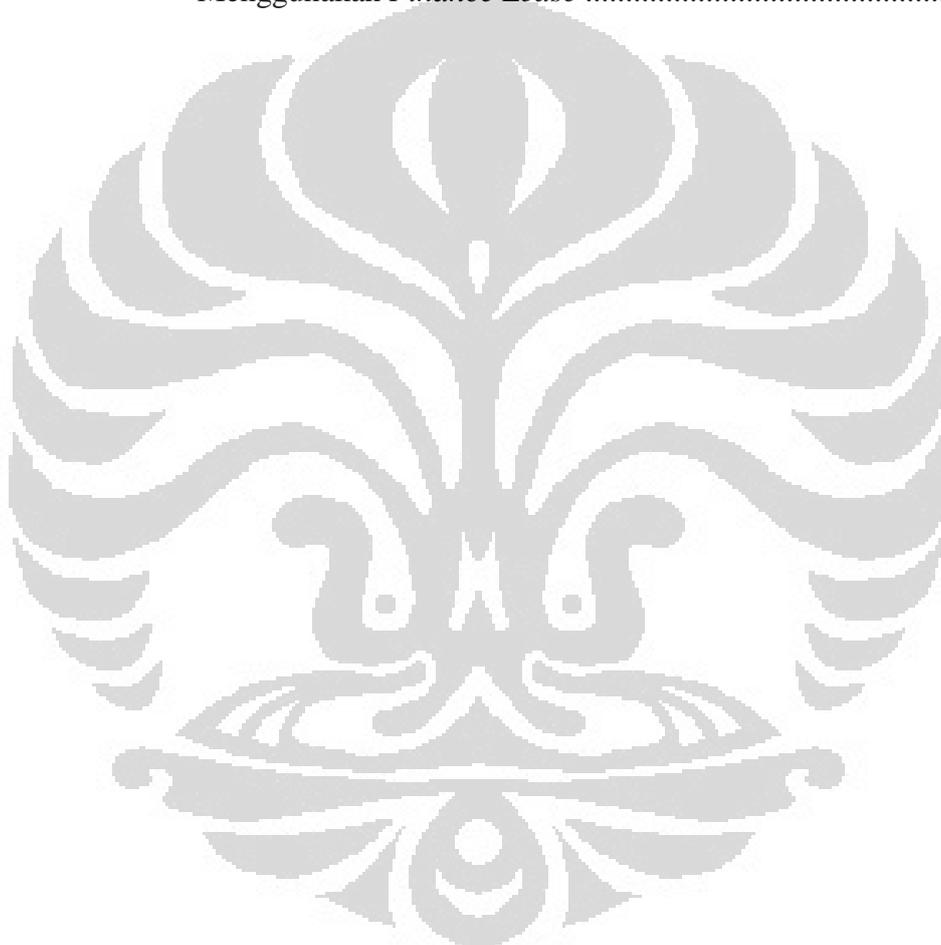
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Perbedaan Perusahaan <i>Leasing</i> Dengan Yang Diberikan Oleh Bank, Sewa Beli Dan Sewa Meyewa.....	18
Tabel 2.2.	Perbandingan Sewa Pembiayaan dengan Sewa Operasi	20
Tabel 4.1.	Perbandingan PSAK 16 (Revisi 2011) Dengan Kebijakan PT. ABC Terhadap Aset Tetap.....	58
Tabel 4.2.	Perbandingan PSAK 30 (Revisi 2011) Dengan Kebijakan PT. ABC Terhadap Sewa Guna Usaha.....	60
Tabel 4.3.	Pencatatan Tower Sebagai Aset Dalam Penyelesaian.....	64
Tabel 4.4.	Perhitungan Amortisasi atas <i>Finance Lease</i>	84



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Prosedur Dalam Menentukan Klasifikasi Sewa.....	19
Gambar 3.1.	Ilustrasi BTS	50
Gambar 4.1.	Laporan Posisi Keuangan PT. ABC Tahun 2011	77
Gambar 4.2.	Laporan Laba Rugi Komprehensif PT. ABC Tahun 2011	78
Gambar 4.3.	Perhitungan Laba Kena Pajak PT. ABC	80
Gambar 4.4.	Perhitungan Total Pajak Tangguhan PT. ABC	81
Gambar 4.5.	Perhitungan Laba Kena Pajak PT. ABC Dengan Menggunakan <i>Finance Lease</i>	87



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Laporan Auditor Independen	97
Lampiran 2.	Laporan Posisi Keuangan PT ABC (Neraca).....	99
Lampiran 3.	Laporan Laba Rugi Komprehensif PT ABC.....	102
Lampiran 4.	Laporan Perubahan Ekuitas PT ABC.....	103
Lampiran 5.	Laporan Arus Kas PT ABC.....	104
Lampiran 6.	Perhitungan Amortisasi atas <i>Finance Lease</i>	106



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Komunikasi merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan terutama dalam era global saat ini. Setiap informasi diharapkan dapat terdistribusi dengan baik dan secepat mungkin mengingat saat ini hampir setiap individu semakin memiliki jam terbang yang tinggi dan lebih menginginkan segala hal dapat diraih dengan cara sepraktis mungkin. Hal seperti inilah yang menjadi perhatian industri telekomunikasi khususnya di Indonesia. Industri telekomunikasi berkembang begitu pesatnya di Indonesia seiring munculnya teknologi telepon tanpa kabel (*wireless telephone*). Teknologi telepon tanpa kabel yang dikembangkan di Indonesia terdiri dari dua platform yaitu teknologi GSM (*Global system for Mobile Communication*) dan CDMA (*Code Division Multiple Access*).

Dengan adanya perkembangan industri telekomunikasi yang sangat pesat di Indonesia menyebabkan banyak perusahaan telekomunikasi nirkabel yang bermunculan. Sampai saat ini perusahaan telekomunikasi nirkabel yang ada di Indonesia diantaranya adalah PT. Telekomunikasi Selular dengan produk “Simpati”, “As” dan “Halo”; PT. XL Axiata Tbk. dengan produk “XL”; PT. Indosat Tbk. dengan produk “Mentari” dan “IM-3”; PT. Hutchison CP Telecommunications dengan produk “3”; PT. Natrindo Telepon Selular dengan produk “Axis”; PT. Bakrie Telecom Tbk. dengan produk “Esia”; PT. Mobile-8 Telecom Tbk dengan produk “Fren”; dan PT. Sampoerna Telekomunikasi Indonesia dengan produk “ceria”. Masing-masing perusahaan telekomunikasi nirkabel ini menawarkan berbagai konten menarik dengan harga bersaing dan menjanjikan kualitas sinyal yang memadai dan dapat dijangkau di mana saja di seluruh Indonesia bahkan sampai ke luar negeri. Tentunya untuk dapat menghasilkan kualitas sinyal yang baik perusahaan sangat bergantung pada infrastruktur yang dimilikinya. Strategi bagaimana perusahaan komunikasi memilih lokasi titik (*node*) untuk meletakkan peralatan telekomunikasi sehingga satu pelanggan dapat berkomunikasi dengan pelanggan lainnya baik dalam satu

wilayah maupun dalam wilayah yang berbeda menjadi sangat penting. Masing-masing perusahaan telekomunikasi nirkabel akan berlomba-lomba untuk mendirikan sebuah *Base Transceiver Station* (BTS) untuk di lokasi terbaik guna memuaskan pelanggannya dalam memanfaatkan jasa telekomunikasi.

BTS adalah sebuah area yang terdiri dari sebuah *tower* pemancar sinyal telekomunikasi dan *shelter* yang berisi *software*. BTS berfungsi menjembatani perangkat komunikasi pengguna dengan jaringan menuju jaringan lain. Satu cakupan pancaran BTS dapat disebut *Cell*. Dari beberapa BTS kemudian dikontrol oleh satu BSC (*Base Station Controller*) yang terhubung dengan koneksi *microwave* ataupun serat optik (Wikipedia). Pendirian tower BTS harus memperhatikan tata kota dan faktor-faktor lainnya seperti lahan, penduduk, tata guna lahan, serta kondisi fisik wilayah. Di daerah perkotaan lokasi pendirian BTS kebanyakan telah berada pada pemukiman penduduk padat.

Dikarenakan semakin banyaknya perusahaan telekomunikasi nirkabel dan persaingan agar *provider* yang dimiliki memiliki sinyal yang memuaskan pelanggannya, mengakibatkan semakin tingginya penggunaan lahan demi pembangunan BTS. Untuk itu, Pemerintah melalui Kementerian Telekomunikasi dan Informatika berusaha memberikan kebijakan agar dapat menekan penggunaan lahan akibat pembangunan BTS. Berdasarkan peraturan Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia Nomor :02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi, pada Bab II pasal 2 dan 3 disebutkan mengenai pembangunan menara harus digunakan secara bersama dengan tetap memperhatikan kesinambungan pertumbuhan industri telekomunikasi dan dapat dilaksanakan oleh a) Penyelenggara telekomunikasi, b) Penyedia Menara; dan/atau c) Kontraktor Menara. Dengan adanya peraturan ini, maka terbukalah peluang usaha yang khusus bergerak di bidang penyewaan BTS. Praktik bisnis yang dilakukan adalah dengan cara penyedia dan/atau pengelola menara membangun BTS baru kemudian memungut biaya penggunaan Menara Bersama kepada Penyelenggara Telekomunikasi yang menggunakan jasanya tersebut. Biaya penggunaan menara bersama ditetapkan oleh penyedia atau pengelola menara

dengan harga wajar berdasarkan perhitungan biaya investasi, operasi, pengembalian modal dan keuntungan.

Saat ini, sudah banyak perusahaan di Indonesia yang beroperasi dalam bidang penyewaan BTS, dan beberapa diantaranya sudah terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Pada praktiknya, perusahaan-perusahaan tersebut dapat membangun BTS baru ataupun mengakuisisi BTS milik *provider* yang telah ada sebelumnya. BTS ini kemudian disewakan kepada *provider-provider* lainnya yang berminat. Sewa ini akan berlangsung terus dan tidak ada hak pengalihan BTS kepada *provider* selaku penyewa. Untuk satu BTS dapat digunakan satu atau lebih *provider*, tergantung dari kebutuhan dan kesepakatan perusahaan dengan pihak *Anchor* (*provider* pertama yang menempati BTS). Beberapa perusahaan mengakui BTS milik mereka sebagai aset tetap perusahaan yang disewakan. Namun beberapa perusahaan penyewa lainnya mengakui BTS sebagai properti investasi perusahaan, sehingga ada dua kebijakan yang berlaku di Indonesia yang digunakan dalam pengakuan BTS. Kendati demikian, tidak ada larangan dalam prinsip pengakuan BTS sebagai aset tetap ataupun properti investasi. Hal ini disebabkan karena sampai saat ini, belum ada pernyataan resmi yang menetapkan dengan pasti prinsip apakah yang harus digunakan dalam pengakuan BTS tersebut. Penggunaan aset tetap ataupun properti investasi saat ini diserahkan kepada kebijakan masing-masing perusahaan yang tentu saja akan berpengaruh terhadap kebijakan akuntansi yang timbul akibat dari masing-masing pengakuan tersebut. Pihak manajemen sewajarnya telah mempertimbangkan dan memberi penilaian terlebih dahulu terhadap keputusan prinsip yang akan diterapkan.

Untuk pengakuan BTS sebagai aset tetap perusahaan, secara general diatur dalam PSAK 16 tentang Aset tetap. Pada praktiknya kegiatan sewa menyewakan aset tetap merujuk pada PSAK 30 tentang Sewa. Menurut PSAK 30 Sewa adalah suatu perjanjian dimana *lessor* memberikan hak kepada *lessee* untuk menggunakan suatu aset selama periode waktu yang disepakati. Jenis klasifikasi sewa ini, menurut PSAK 30 dikategorikan sebagai sewa operasi (*operating lease*) dimana sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset (par.8). Di dalam PSAK 30 disebutkan bahwa pernyataannya tidak diterapkan salah satunya untuk

pengukuran properti investasi yang diserahkan oleh *lessor* yang dicatat sebagai sewa operasi (PSAK 13: Properti Investasi). Sehingga perusahaan penyewaan BTS yang mengakui BTS sebagai properti investasi tidak dapat mengacu kepada PSAK 30. Perbedaan acuan penerapan standar akuntansi ini tentunya akan memberikan dampak yang berbeda pula pada pengakuan perhitungan laba kena pajak pada masing-masing perusahaan penyewaan BTS.

PT. ABC merupakan salah satu perusahaan penyewa BTS yang menetapkan pengakuan BTS sebagai aset tetap perusahaan. PT. ABC sendiri merupakan salah satu dari perusahaan terdepan di bidang penyewaan BTS di Indonesia dan dikategorikan sebagai salah satu perusahaan menara independen terbesar dengan pertumbuhan terpesat di dunia dengan jumlah sewa lokasi pelanggan mencapai lebih dari 8.000 dan jumlah lokasi lebih dari 5.000 menara. Dalam menjalankan operasi bisnisnya, PT. ABC membangun BTS dengan menggunakan metode *build-to-suit* yang berarti PT. ABC hanya akan membangun *tower* apabila terdapat pesanan dari para pelanggannya yang merupakan operator nirkabel (*provider*). Dengan memfokuskan pada kegiatan membangun peluang *build-to-suit* tersebut dan akuisisi BTS, PT. ABC tidak akan membeli lokasi BTS sebelum mendapatkan *Anchor tenant* yang membayar sewa pada hari pertama. Untuk mengakomodir kebutuhan para pelanggan lainnya selain *anchor tenant*, PT. ABC juga melakukan penyewaan ruang pada BTS dengan metode kolokasi. Dengan metode ini maka dimungkinkan bagi *provider* selain *anchor tenant* untuk menyewa BTS pada lokasi yang sama.

Dari berbagai perusahaan penyewa BTS di Indonesia, PT. ABC merupakan satu-satunya perusahaan yang menetapkan pengakuan BTS sebagai aset tetap perusahaan sementara perusahaan lainnya mengakui BTS sebagai properti investasi. Tertarik akan hal tersebut, penulis termotivasi untuk menyusun karya tulis mengenai kebijakan akuntansi pengakuan BTS sebagai aset tetap oleh PT. ABC dengan berfokus pada pendapatan sewa dan beban terkait aset tetap tersebut termasuk dampaknya terhadap pendapatan kena pajak.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, maka perumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kesesuaian antara praktik akuntansi dan penerapan sewa pada PT ABC selaku perusahaan penyewaan BTS terkait pengakuan pendapatan dan beban perusahaan?
2. Bagaimana pengaruh penerapan praktik akuntansi tersebut terhadap perhitungan laba kena pajak perusahaan?
3. Apa saja isu lainnya terkait dengan industri penyewaan BTS?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk melihat kesesuaian antara praktik akuntansi dan penerapan sewa pada PT ABC selaku perusahaan penyewaan BTS terkait pengakuan pendapatan dan beban perusahaan.
2. Untuk mengetahui pengaruh penerapan praktik akuntansi tersebut terhadap perhitungan laba kena pajak perusahaan.
3. Untuk mengetahui isu lainnya terkait dengan industri penyewaan BTS.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberi manfaat secara langsung maupun tidak langsung bagi Industri telekomunikasi khususnya perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan menara BTS, di mana penulis melakukan penelitian, bagi masyarakat dan bagi penulis sendiri. Adapun manfaat yang diberikan antara lain :

1. Bagi Perusahaan

Menjadi bahan pertimbangan manajemen dalam mengimplementasikan kebijakan akuntansi yang tepat bagi perusahaan.

2. Bagi Pembuat Standar Akuntansi Keuangan

Menjadi tambahan Referensi dan bahan masukan dalam pembuatan standar akuntansi mengenai BTS.

3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat pada umumnya, untuk dijadikan sebagai bahan perbandingan atau bahan kepustakaan guna menambah pengetahuan mengenai BTS dan diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti yang akan meneliti pada objek atau masalah yang sama.

4. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan secara mendalam mengenai industri penyewaan BTS dan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi di Universitas Indonesia.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian yang dilakukan yaitu studi kasus terhadap PT. ABC yang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan menara BTS dan telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini membahas mengenai pencatatan akuntansi dari sisi *Lessor* penyewaan Tower BTS. Untuk mencapai maksud tersebut, pembahasan dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bab dengan urutan sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN.

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, agar pembaca mendapatkan pemahaman mengenai teori-teori yang akan digunakan, akan diuraikan teori dan konsep yang terkait dengan *Revenue*

recognition pada perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan menara BTS.

BAB 3 : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

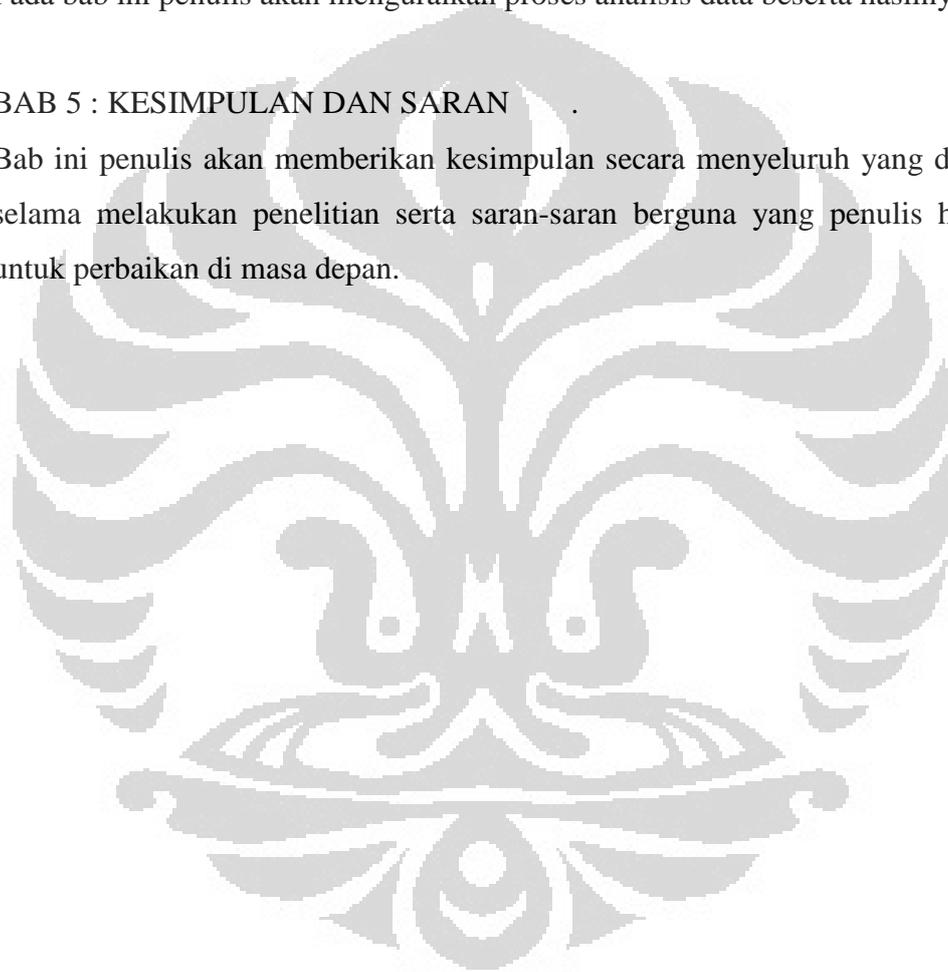
Bab ini akan menjelaskan tentang gambaran umum PT ABC.

BAB 4 : ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan proses analisis data beserta hasilnya.

BAB 5 : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini penulis akan memberikan kesimpulan secara menyeluruh yang diperoleh selama melakukan penelitian serta saran-saran berguna yang penulis harapkan untuk perbaikan di masa depan.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, PT. ABC merupakan salah satu dari perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan BTS dan sebagai salah satu perusahaan menara independen terbesar di Indonesia. Bisnis dijalankan dengan menerima pesanan build-to-suit dari para pelanggannya yang merupakan operator nirkabel (*provider*). Dalam menjalankan usahanya adalah menyewakan ruang di telecommunication tower sites-nya yang merupakan asset tetap perusahaan kepada berbagai operator telekomunikasi nirkabel. Hal inilah yang menyebabkan besarnya nilai asset tetap dalam penyajian laporan keuangan perusahaan.

Operator telekomunikasi nirkabel pada umumnya akan menyewa ruang sesuai dengan perjanjian sewa operasi jangka panjang yang diatur oleh Perjanjian Induk Sewa Menyewa (*Master Lease Agreement*). Lama waktu perjanjian sewa biasanya berkisar antara lima hingga duabelas tahun untuk periode sewa pertama, dan klausul perpanjangan dengan jangka waktu yang sama yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan minat operator telekomunikasi nirkabel. Penyewa biasanya memperbarui atau memperpanjang kontrak mereka dengan pertimbangan tingginya kesulitan dan biaya yang harus dikeluarkan untuk pemindahan antena dan BTS ke telecommunication tower sites yang baru, yang dapat menyebabkan gangguan dalam layanan mereka. Alasan utama penggunaan perjanjian sewa operasi adalah sebagian besar dari pendapatan PT. ABC bergantung pada permintaan penyewaan ruang di *telecommunication tower sites*-nya dari penyewa selain dari penyewa awal. Tambahan penyewa tersebut dinamakan penyewa “kolokasi”. PT. ABC dengan aktif memasarkan *telecommunication tower sites*-nya kepada semua operator telekomunikasi nirkabel dengan tujuan menyewakan ruang yang tersedia kepada penyewa-penyewa kolokasi. Permintaan atas penyewaan ruang dari penyewa kolokasi dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya karena kondisi keuangan dari operator telekomunikasi nirkabel dan pilihan mereka untuk memiliki atau

menyewa ruang di *telecommunication tower sites* di mana dengan kolokasi maka akan lebih sedikit pengeluaran modal yang diperlukan oleh operator daripada membangun *telecommunication tower sites* baru. Hal ini juga sangat menguntungkan dari sisi PT. ABC karena akan mempercepat proses BEP (*Break Even Point*) dikarenakan biaya pembangunan dan pengakuisisian menara ditanggung secara keseluruhan pada awal mula oleh PT. ABC selaku *lessor* yang menyewakan asset tetapnya. Semakin banyak kolokasi di suatu menara maka semakin cepat pula proses *men-cover* biaya pembangunan menara tersebut.

2.1 Sewa

Perkembangan perekonomian Indonesia yang sedemikian pesat, khususnya sejak pemerintah menggalakkan program deregulasi dan debirokratisasi pada awal dasawarsa 1980-an telah mendorong peningkatan kebutuhan yang mendesak terhadap dana investasi yang harus dipenuhi melalui berbagai alternatif sumber pembiayaan. Tak terkecuali kebutuhan dan investasi yang dapat digali dari salah satu alternatif sumber pembiayaan barang modal yang relatif baru di Indonesia, yaitu sektor *leasing* atau sewa guna usaha.

Penyewaan adalah sebuah persetujuan di mana sebuah pembayaran dilakukan atas penggunaan suatu barang atau properti secara sementara oleh orang lain. Barang yang dapat disewa bermacam-macam, tarif dan lama sewa juga bermacam-macam. Rumah umumnya disewa dalam satuan tahun, mobil dalam satuan hari, permainan komputer seperti *PlayStation* disewa dalam satuan jam.

Leasing atau sewa-guna-usaha adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa uang yang telah disepakati bersama. Dengan melakukan *leasing* perusahaan dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli untuk dapat langsung digunakan berproduksi, yang dapat diangsur setiap bulan, triwulan atau enam bulan sekali kepada pihak *lessor*.

Sampai sejauh ini, menurut Kieso, kelompok terbesar yang disewakan antara lain:

- Teknologi informasi,
- Transportasi (truk, pesawat, kereta api),
- Konstruksi dan
- Agrikultur.

Melalui pembiayaan *leasing* perusahaan dapat memperoleh barang-barang modal untuk operasional dengan mudah dan cepat. Hal ini sungguh berbeda jika kita mengajukan kredit kepada bank yang memerlukan persyaratan serta jaminan yang besar. Bagi perusahaan yang modalnya kurang atau menengah, dengan melakukan perjanjian *leasing* akan dapat membantu perusahaan dalam menjalankan roda kegiatannya. Setelah jangka *leasing* selesai, perusahaan dapat membeli barang modal yang bersangkutan. Perusahaan yang memerlukan sebagian barang modal tertentu dalam suatu proses produksi secara tiba-tiba, tetapi tidak mempunyai dana tunai yang cukup, dapat mengadakan perjanjian *leasing* untuk mengatasinya. Dengan melakukan *leasing* akan lebih menghemat biaya dalam hal pengeluaran dana dibanding dengan membeli secara tunai.

Di Indonesia *leasing* baru dikenal melalui surat keputusan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia dengan No.KEP-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, dan No.30 /Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha *leasing*. Sejalan dengan perkembangan waktu dan perekonomian Indonesia permasalahan yang melibatkan *leasing* semakin banyak dan kompleks. Mulai dari jenis *leasing* yang paling sederhana sampai yang rumit. Perbedaan jenis *leasing* menyebabkan perbedaan dalam pengungkapan laporan keuangan, perlakuan pajak dan akibatnya pada pajak penghasilan badan akhir tahun. *Capital lease* dan *operating lease* sama-sama dikenakan pajak pertambahan nilai, sedangkan untuk *operating lease* disamping dikenakan pajak pertambahan nilai juga dikenakan pemotongan pajak penghasilan pasal 23, hal ini karena diperlakukan sebagai sewa menyewa biasa. Biaya-biaya yang berkaitan dengan transaksi *lease* dianggap sebagai biaya usaha bagi pihak *lessee*.

Situasi dari masing-masing perusahaan yang berbeda-beda menyebabkan faktor-faktor yang menunjang pada suatu kasus tidaklah dapat diterapkan pada

kasus lain. Salah satu keuntungan berikut ini mungkin akan menjelaskan lebih lanjut sehingga menyebabkan kontrak *lease* akan menjadi alternatif yang menarik untuk penyediaan modal atau biaya (*financing*) pada situasi tertentu. Diantara keuntungan tersebut adalah:

1. Penghematan modal, yaitu tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya untuk "down payment" yang jumlahnya biasanya tidak besar. Hal ini merupakan penghematan modal bagi *lessee*, sehingga *lessee* dapat menggunakan modal yang tersedia untuk keperluan lainnya, karena *leasing* umumnya membiayai 100% barang modal yang dibutuhkan.
2. Sangat Fleksibel, yaitu bersifat sangat luas yang merupakan ciri utama bagi kelebihan *leasing* dibanding dengan kredit dari bank. Fleksibilitas meliputi struktur kontakannya, besarnya pembayaran renta, jangka waktu pembayaran serta nilai sisanya.
3. Sebagai Sumber Dana, *Leasing* merupakan salah satu sumber dana bagi perusahaan-perusahaan industri maupun perusahaan komersil lainnya. Mekanisme untuk memperoleh dana yaitu dengan melalui *sales* dan *leaseback* atas asset yang sudah dimiliki oleh *lessee*. Sementara itu credit line atau fasilitas kredit yang sudah ada dari bank masih tetap tidak terganggu dan siap digunakan setiap saat.
4. *On* atau *Off Balance Sheet*, *Leasing* sesuai dengan kebutuhannya bisa dibukukan dengan menggunakan *on* atau *off balance sheet*. Di Indonesia, untuk keperluan perhitungan pajak digunakan *off balance sheet*.
5. Menguntungkan *cash flow* Fleksibelitas dari penentuan besarnya rental sangat menguntungkan *cash flow*. Untuk suatu investasi dimana pendapat penjualan diperoleh secara musiman atau juga dimana keuntungan baru bisa diperoleh pada masa-masa akhir investasi maka besarnya rental juga bisa disesuaikan dengan kemampuan *cash flow* yang ada. Pengaturan seperti ini bisa mencegah timbulnya gejolak-gejolak kekosongan dana di dalam kas perusahaan. Dilain pihak jika keadaan keuangan cukup longgar maka besarnya rental bisa diperbesar untuk mempercepat amortisasi *principal*-nya. Ini semua bisa diatur

dengan menyusun struktur rental yang baik disesuaikan dengan proyeksi *cash flow*-nya

6. Menahan pengaruh inflasi dalam keadaan inflasi, *lessee* mengeluarkan biaya rental yang sama. Dengan demikian nilai riil dari rental tersebut telah berkurang. Atau bisa dikatakan bahwa *lessee* membayar hari ini dengan perhitungan nilai mata uang kemarin.
7. Sarana Kredit Jangka menengah dan jangka Panjang Terutama sekali di Indonesia, saat ini dirasakan sangat sulit sekali untuk mendapatkan dana pinjaman rupiah untuk jangka menengah dan jangka panjang. Untuk mengatasi hal tersebut, *leasing* merupakan salah satu alternatif yang bisa memenuhi kebutuhan ini. Melalui *sales and leaseback* maka *lessee* akan bisa mendapatkan dana yang diperlukan dengan masa pengembalian jangka menengah atau jangka panjang. Bahkan *leasing* juga bisa melakukan *bullet repayment* seperti pada longterm bank loan dimana rental yang dilakukan tiap bulan hanyalah merupakan pembayaran interest saja.
8. Dokumentasinya sangat sederhana, biasanya sudah standard sehingga lebih simpel bagi *lessee* untuk memperpanjang transaksi *leasing* daripada merundingkan perjanjian baru dengan pihak bank. Selanjutnya pengelompokkan berbagai biaya dalam satu paket kemudian bisa digabungkan menjadi satu dengan harga barang untuk kemudian diamortisasikan sepanjang masa *leasing*.

Tentunya disamping keuntungan-keuntungan tersebut diatas, *leasing* juga mempunyai kerugian atau kelemahan antara lain sebagai berikut:

1. Pembiayaan secara *leasing* merupakan sumber pembiayaan yang relatif mahal bila dibandingkan dengan kredit investasi dari bank. Hal ini terjadi karena sumber dana *lessor* pada umumnya dari bank atau lembaga keuangan bukan bank.
2. Barang modal yang *dilease* tidak dapat dicantumkan sebagai unsur aktiva lesee untuk tujuan "Collateral Credit" dari Bank, yaitu "Trade Creditor" mungkin akan menilai perusahaan tersebut memiliki posisi keuangan yang lemah.

3. Bagi para perusahaan tertentu kadang-kadang timbul masalah prestise antara memiliki barang modal sendiri atau *lease*.
4. Resiko yang lebih besarpada *lessor*, artinya adanya tanggung jawab yang menuntut pihak ketiga jika terjadi kecelakaan atau kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh "*lease property*" tersebut, dan juga *lessor* belum tentu yakin bahwa barang *lease* tersebut bebas dari berbagai ikatan seperti "*liens*" (gadai) "*preferences*", "*priorities*", "*charges*" atau kepentingan-kepentingan lainnya.

2.1.1 Akuntansi Sewa

Akuntansi mengatur secara jelas mengenai Sewa atau *leasing*. Menurut Financial Accounting Standar Board (FASB) *Leasing* atau sewa adalah:

"..An agreement coonveying the right to use property, plant or equipment (land and atau or depreciable assets) usulally for a stated period of time".10

Definisi diatas menjelaskan adanya kesepakatan antara dua pihak, *lessor* (pihak yang menyewakan) dan *lessee* (penyewa). Dalam perjanjian ini terdapat persetujuan penyerahan atau pengalihan hak guna atau hak pakai atas aktiva yang dimilikinya yang dapat disiapkan selama periode tertentu dari *lessor* pada *lessee*. Selama periode yang dimaksud dalam perjanjian sebagai balas jasa dari hak pakai yang diberikan *lessor* kepada *lessee* dituntut untuk membayar sejumlah uang sewa atau kompensasi yang lain sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Lamanya jangka waktu suatu perjanjian *lease* tergantung pada perjanjian yang dibuat oleh *lessor* dan *lessee*, sehingga jangka waktu perjanjian *lease* ini dapat bervariasi tergantung pada kesepakatan bersama.

Dalam *International Accounting Standard Committee*, sewa di definisikan sebagai berikut:

"Lease: An agreement where by the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time. The definition of lease includes contracts for the heire of an asset whiech contain of provision giving the hirer an option to acquire title of the asset upon to the fulfilment of agreed conditioons. These contracts are described as hire puchase contracts In some countries, different names are used for agreement which have the characteristic of a lease (e. g. baeboat characters).11

Definisi dan pengertian *leasing* menurut IAS No. 17 hampir sama dengan pengertian *leasing* yang didefinisikan oleh FASB No. 13, tetapi IASC menambahkan dalam definisinya bahwa dalam pengertian *leasing* tersebut terdapat hak opsi bagi *lessee* untuk membeli aktiva yang *dileasekan* atau memperpanjang waktu *leasing* berdasarkan nilai yang disepakati bersama. Menurut hubungan dengan opsi ini, pemerintah Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, mendefinisikan *leasing* sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, maka pada prinsipnya pengertian *leasing* terdiri dari beberapa elemen di bawah ini:

1. Pembiayaan perusahaan
2. Penyediaan barang-barang modal
3. Jangka waktu tertentu
4. Pembayaran secara berkala
5. Adanya hak pilih (*option right*)
6. Adanya nilai sisa yang disepakati bersama
7. Adanya pihak *lessor*
8. Adanya pihak *lessee*

Standar akuntansi sewa di Indonesia di atur secara keseluruhan dalam PSAK 30 (revisi 2011) tentang Sewa. Tujuan PSAK 30 adalah untuk mengatur kebijakan akuntansi dan pengungkapan yang sesuai, baik bagi *lessee* maupun

lessor dalam hubungannya dengan sewa (*lease*). Dijelaskan bahwa definisi sewa, adalah suatu perjajian yang mana *lessor* memberikan kepada *lessee* hak untuk menggunakan suatu asset selama periode waktu yang disepakati. Sebagai imbalannya, *lessee* melakukan pembayaran atau serangkaian pembayaran kepada *lessor*.

Leasing diterapkan dalam akuntansi untuk semua jenis sewa selain Sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam dan sumber daya lainnya yang tidak dapat diperbarui dan Perjanjian lisensi untuk hal-hal seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip (karya tulis), hak paten dan hak cipta (lihat PSAK 19: Aset Tidak Berwujud).

Hampir seluruh PSAK kini mengadopsi IAS (international accounting standard) termasuk juga PSAK30 (revisi 2011). IAS sendiri merupakan aturan dan prosedur Akuntansi yang dikembangkan oleh Komite Standar Akuntansi Internasional dan untuk diberikan oleh IASB. Seluruh negara di Uni Eropa diminta untuk mengadopsi IAS sejak tahun 2005.). PSAK 30 telah mengadopsi keseluruhan dari IAS no.17 tentang *Leases*. Akan tetapi terdapat Pengecualian IAS 17 *Leases* per 16 April 2009 yang tidak diadopsi oleh PSAK 30 adalah sebagai berikut :

1. IAS 17 paragraf 2(C) dan (d) mengenai ruang lingkup terkait asset biologis tidak diadopsi karena IAS 41 belum diadopsi.

Dalam paragraph tersebut disebutkan bahwa:

“This standard applies to all types of accounting for leases that are different from those (c) biological assets held by lessees under finance leases (see IAS 41, Agriculture), or (d) biological assets provided by lessors under operating lease (see IAS 41)”.

2. IAS 17 paragraf 32 menjadi PSAK 30 paragraf 31 mengenai acuan pengungkapan *lessor* untuk *asset biologis* tidak diadopsi karena IAS 41 belum di adopsi. Dalam paragraph tersebut, dikatakan bahwa:

“In addition to the above, will apply to tenants reporting requirements set by IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 and IAS 41 for assets leased under finance leases”.

3. IAS 17 paragraf 57 yang menjadi PSAK 30 paragraf 57 mengenai acuan pengungkapan lesse untuk asset biologic tidak diadopsi karena IAS 41 belum diadopsi. Dalam daparagraf tersebut, dikatakan bahwa:

“In a lease, substantially all risks and rewards of ownership are transferred by the lessor, and therefore the successive contributions to charge for the same are treated as repayments of principal and financial remuneration from the lessor for its investment and services”.

4. IAS 17 paragraf 61 dan 68 mengenai ketentuan transisi tidak diadopsi karena tidak relevan yang berbunyi:

“(67) In accordance with paragraph 68, was advised the retroactive application of this standard, but not required to do so. If not apply the standard retroactively, it follows that th balance of any pre-existing lease has been determined appropriately by the landlord, who entered in the future, according to the contents of this Standard. (68) The entity that previously applied IAS 17 (revised 1997) will implement the changes made by this standard retroactively to all leases, or, if IAS 17 (revised 1997) was not applied retroactively, for all leases that have begun since it was first applied this standard”.

Berdasarkan poin-poin di atas, dapat disimpulkan bahwa pengecualian-pengecualian atas pengadopsian IAS no. 17 dikarenakan belum diterapkannya secara resmi peraturan perakuntansian atas asset biologis di Indonesia

Di dalam lingkup kegiatan *leasing*, terdapat tiga kategori umum badan usaha yang dapat berperan sebagai *lessor* antara lain:

- Bank
- Perusahaan yang bergerak di bidang *leasing* dan
- Independen

Perusahaan yang bergerak di bidang *leasing* dapat digolongkan menjadi 3 jenis kelompok *leasing* yaitu:

a. Independent Leasing Company

Adalah jenis pembiayaan *leasing* dimana *Lessor* bebas menentukan pembelian barang dari berbagai *supplier* yang kemudian di *lease* kepada pemakai.

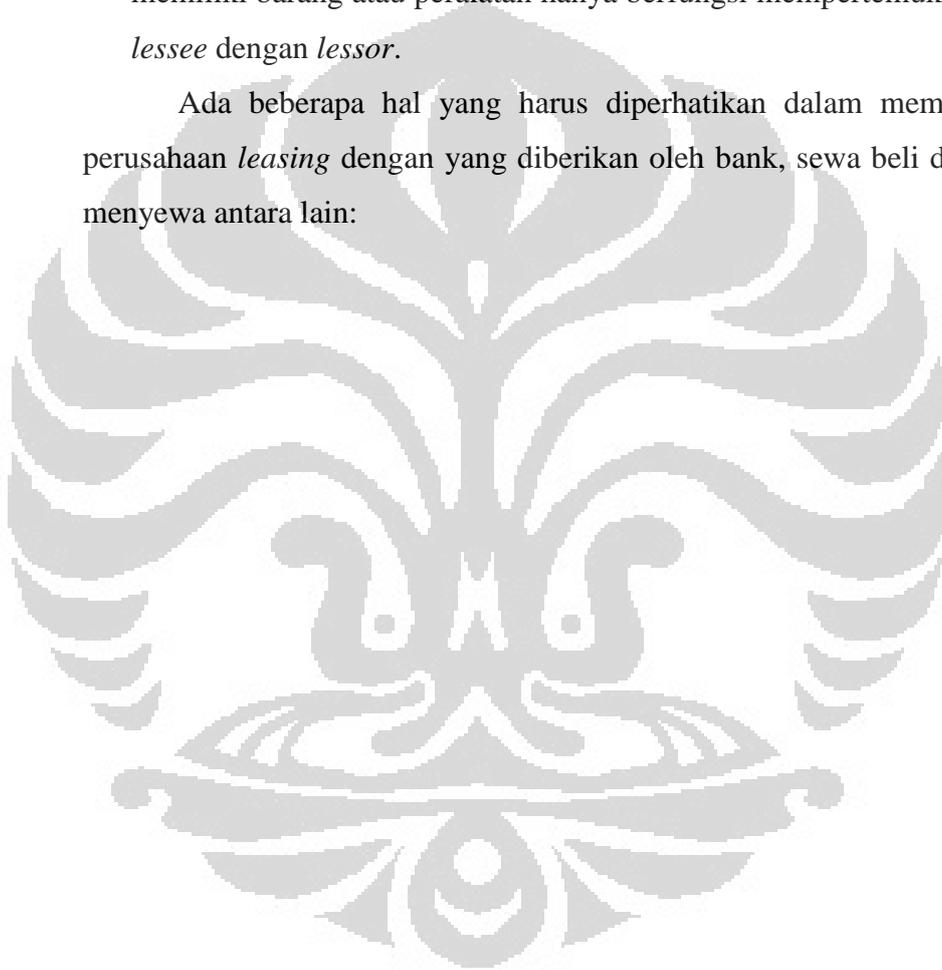
b. *Captive Lessor*

Adalah jenis pembiayaan *leasing* dimana Lessor memiliki *supplier* tersendiri yang berperan sebagai perusahaan induk. Pihak pertama terdiri dari perusahaan induk dan anak perusahaan dan pihak keduanya *lessee* sebagai pemakai barang.

c. *Lessee Broker atau Packager*

Adalah jenis pembiayaan *leasing* dimana *Broker* yang biasanya tidak memiliki barang atau peralatan hanya berfungsi mempertemukan calon *lessee* dengan *lessor*.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membedakan perusahaan *leasing* dengan yang diberikan oleh bank, sewa beli dan sewa menyewa antara lain:



**Tabel 2.1: Perbedaan Perusahaan *Leasing* dengan yang Diberikan
Oleh Bank, Sewa Beli dan Sewa Menyewa**

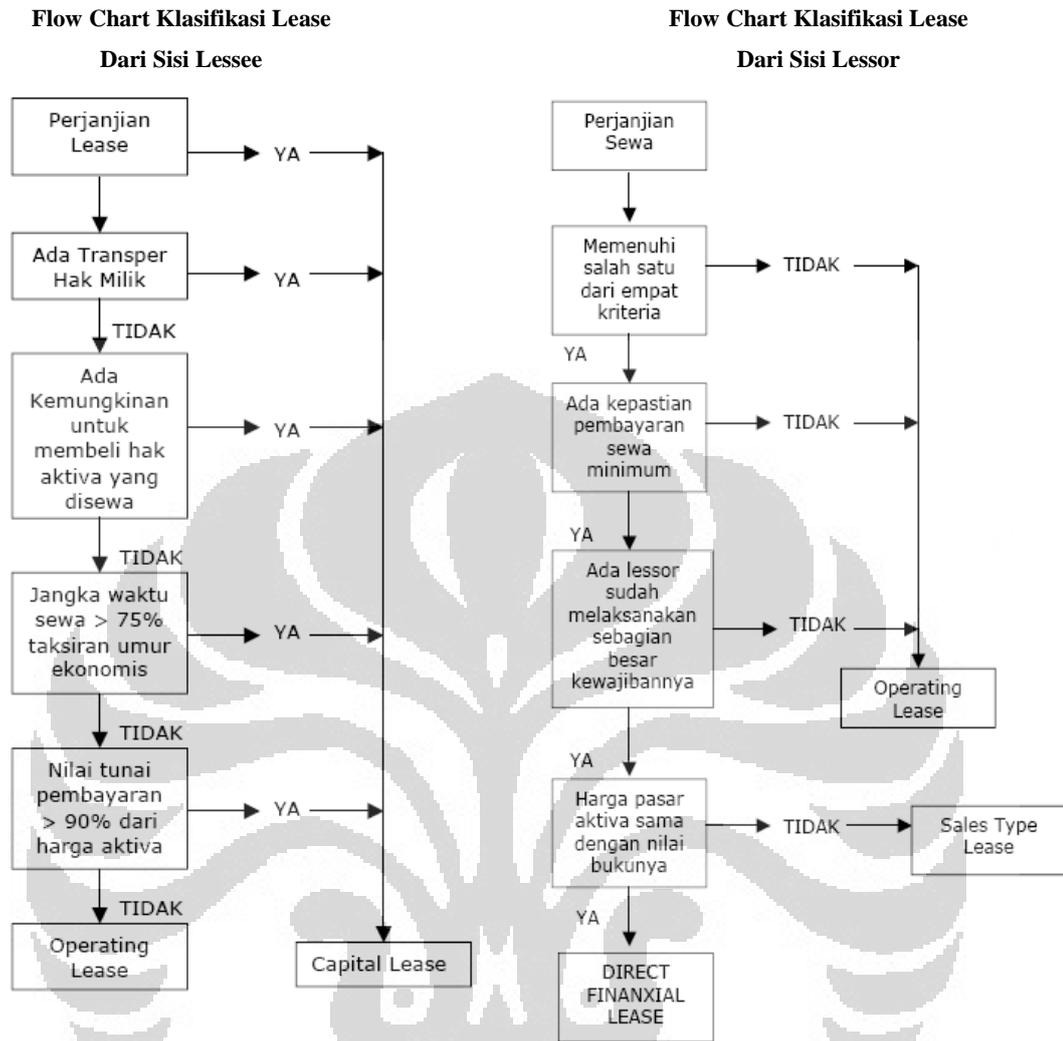


(Sumber: < <http://www.smeeda.com/>>)

2.2 Jenis-jenis Sewa Menurut Akuntansi

Secara garis besar *Financial Accounting Standard Board* membagi *leasing* atas dua jenis yaitu *Capital lease* dan *Operating lease*. Sedangkan *International Accounting Standard Committee* membagi *leasing* atas dua jenis juga tetapi dengan istilah berbeda yaitu *Financial lease* dan *Operating lease*, perbedaanya hanya pada istilah saja.

Untuk memahami klasifikasi *lease* dalam mendeskripsikan kriteria akuntansi dan prosedur dalam menentukan klasifikasi sewa, berikut disajikan *flow chart* klasifikasi *lease* yang ditinjau dari segi *lessee* dan segi *lessor*:



Gambar 2.1 : Prosedur Dalam Menentukan Klasifikasi Sewa

(Sumber: Zaki Baridwan, Akuntansi Keuangan Intermediate, BPFE, Yogyakarta)

Pada Tabel di bawah ini dijelaskan inforasi tentang perbedaan dasar antara sewa pembiayaan dengan sewa operasi:

Tabel 2.2: Perbandingan Sewa Pembiayaan dengan Sewa Operasi

(Sumber: < <http://www.smeccda.com/>>)

2.2.1 Sewa Pembiayaan *Finance Lease* atau *Capital Lease*

Sewa pembiayaan sering dikenal dengan istilah *Finance lease* atau *Capital lease*. Perusahaan *leasing* yang melakukan kegiatan ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. *Lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. *Lessee* juga mengadakan negoisasi langsung dengan *supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta hal-hal lain yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut.

Lessor akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada *supplier* dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada *lessee*. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut *lessee* akan membayar secara berkala kepada *lessor* sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama.

Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh *lessor* ditambah faktor bunga serta keuntungan pihak *lessor*. Selanjutnya *capital* atau *finance lease* masih bisa dibedakan menjadi dua yaitu:

a. *Direct Finance Lease*

Transaksi ini terjadi jika *lessee* sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan objek *lease*. Secara sederhana bisa dikatakan bahwa *lessor* membeli suatu barang atas permintaan *lessee* dan akan dipergunakan oleh *lessee*.

b. *Sale and Lease Back*

Sesuai dengan namanya, dalam transaksi ini *lessee* menjual barang yang telah dimilikinya kepada *lessor*. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak *leasing* antara *lessee* dengan *lessor*. Dengan memperhatikan mekanisme ini, maka perjanjian ini memiliki tujuan yang berbeda dibandingkan dengan *direct finance lease*. Di sini *lessee* memerlukan cash yang bisa dipergunakan untuk tambahan modal kerja atau untuk kepentingan lainnya. Bisa dikatakan bahwa dengan sistem *sale and lease back* memungkinkan *lessor* memberikan dana untuk keperluan apa saja kepada kliennya dan tentu saja dana yang dibutuhkan sesuai dengan nilai objek barang *lease*.

c. *Leveraged Lease*

Adalah transaksi dimana pihak yang memberikan pembiayaan di samping *Lessor* juga pihak ketiga. Biasanya dilakukan terhadap barang modal yang bernilai sangat tinggi, di mana pihak *lessor* hanya mampu membiayai antara 20% sampai 40% harga barang modal, selebihnya dibiayai pihak ketiga dengan memakai kontrak *leasing* bersangkutan sebagai jaminan hutangnya. Pihak ketiga ini disebut juga *credit provider* atau *debt participant*.

Kieso mendeskripsikan 5 kriteria yang harus dipenuhi pada perjanjian sewa agar dapat dikatakan sebagai *finance lease*:

1. *Transfers ownership to the lessee.*
2. *Contains a bargain purchase option.*

3. *Lease term is equal to or greater than 75 percent of the estimated economic life of the leased property.*
4. *The present value of the minimum lease payments (excluding executory costs) equals or exceeds 90 percent of the fair value of the leased property.*
5. *The leased assets are specific so that only lessee could use it without any material modifications.*

Di dalam PSAK 30 juga dijelaskan mengenai definisi sewa pembiayaan (*finance lease*) yaitu sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu asset. Hak milik pada akhirnya dapat dialihkan atau dapat juga tidak dialihkan. Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan asset. Di bawah ini adalah contoh dari situasi yang secara individual atau gabungan pada umumnya mengarah kepada klasifikasi sewa pembiayaan, dimana salah satu atau lebih dari kriteria-kriteria harus dipenuhi apabila ingin mengkategorikan jenis sewa yang dilakukan adalah sewa pembiayaan, yaitu:

- a) Sewa mengalihkan kepemilikan asset kepada *lessee* pada akhir masa sewa
- b) *Lessee* memiliki opsi untuk membeli asset pada harga yang diperkirakan cukup rendah dibandingkan nilai wajar pada tanggal opsi mulai dapat dilaksanakan, sehingga pada awal masa sewa dapat dipastikan bahwa opsi tersebut akan dilaksanakan.
- c) Masa sewa adalah untuk sebagian besar umur ekonomis asset meskipun hak milik tidak dialihkan.
- d) Pada awal sewa, nilai kini dari jumlah pembayaran sewa minimum secara substansial mendekati nilai wajar asset sewaan
- e) Aset sewaan bersifat khusus dan hanya *lessee* yang dapat menggunakannya tanpa perlu modifikasi secara material.
- f) Jika *lessee* dapat membatalkan sewa, maka kerugian *lessor* yang terkait dengan pembatalan tersebut ditanggung oleh *lessee*

- g) Keuntungan atau kerugian dari fluktuasi nilai wajar residu dibebankan pada *lessee* (misalnya, dalam bentuk potongan harga rental yang sama dengan sebagian besar hasil penjualan residu pada akhir sewa)
- h) *Lessee* memiliki kemampuan untuk melanjutkan sewa untuk periode kedua dengan nilai rental yang secara substansial rebih rendah daripada nilai pasar rental.

Seperti yang telah disebutkan di atas, sewa pembiayaan bersifat *non-cancelable* atau tidak dapat dibatalkan. Namun dapat juga dibatalkan apabila :

1. Munculnya hal-hal yang sifatnya kontinjensi
2. Permintaan *Lessor* atau perjanjian.
3. Kesepakatan baru dengan aset yang sama atau setara dan dengan *lessor* yang sama.
4. Pembayaran yang signifikan pada awal masa sewa oleh penyewa guna usaha, sehingga perjanjian sewa guna usaha tidak dapat dibatalkan

2.2.1.1 Sewa pembiayaan dari sisi *lessee*

Dalam pengakuan awal di laporan keuangan, *lessee* mengakui sewa pembiayaan sebagai *asset* dan *liability* dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar asset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Penilaian ditentukan pada awal masa sewa. Tingkat diskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai kini dari pembayaran sewa minimum adalah suku bunga implisit dalam sewa, jika dapat ditentukan secara praktis ; jika tidak digunakan suku bunga pinjaman incremental *lessee*. Biaya langsung awal dari *lessee* ditambahkan kedalam jumlah yang diakui sebagai asset.

Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan pengurangan *liability*. Beban keuangan dilokasikan pada setiap periode selama masa sewa sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu suku bunga periodik yang konstan atas saldo *liability*.

Sesuai dengan aturan di dalam PSAK 30 revisi 29 November 2011, pada sewa pembiayaan, dalam pengungkapannya, *Lessee* berkewajiban mengungkapkan :

- a) Jumlah tercatat neto untuk setiap kelompok aset pada tanggal pelaporan;
- b) Rekonsiliasi antara total pembayaran sewa minimum masa depan pada akhir periode pelaporan dan nilai kininya. Selain itu, entitas mengungkapkan total pembayaran sewa minimum masa depan pada akhir periode pelaporan, dan nilai kininya untuk setiap periode berikut:
 - (i) Sampai dengan satu tahun;
 - (ii) Lebih dari satu tahun sampai lima tahun;
 - (iii) Lebih dari lima tahun
- c) Rental kontijen yang diakui sebagai beban pada periode;
- d) Total perkiraan penerimaan pembayaran minimum sewa-lanjut masa depan dari kontrak sewa lanjut yang tidak dapat dibatalkan pada akhir periode pelaporan.
- e) Penjelasan umum isi perjanjian sewa yang material yang meliputi, tetapi tidak terbatas pada, hal berikut:
 - (i) Dasar penentuan utang rental kontijen;
 - (ii) Keberadaan dan persyaratan dari opsi pembaruan atau pembelian dan klausul eskalasi; dan
 - (iii) Pembatasan yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, misalnya yang terkait dengan deviden, tambahan utang, dan sewa-lanjut.

Pada periode-periode berikutnya pembayaran *lease* terdiri atas:

1. Pelunasan sebagian angsuran pokok utang
2. Biaya bunga atas saldo pada periode berjalan
3. Biaya asuransi terhadap barang yang disewakan

2.2.1.2 Sewa pembiayaan dari sisi *lessor*

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 30 tentang Sewa dijelaskan, dalam pengakuan awal, *Lessor* mengakui asset berupa piutang sewa pembiayaan dalam laporan posisi keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Pada dasarnya, dalam sewa pembiayaan seluruh

risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan hukum dilaihan oleh *lessor* kepada *lessee*, dan dengan demikian penerimaan piutang sewa diperlakukan oleh *lessor* sebagai pembayaran pokok dan pendapatan keuangan sebagai penggantian dan imbalan atas investasi dan jasanya.

Biaya langsung yang biasanya dibayarkan oleh pihak *lessor* di muka adalah :

- Biaya komisi
- Biaya hukum
- Biaya interlang yang sifatnya tambahan dan dapat didistribusikan langsung pada proses negosiasi dan pengaturan sewa.

Biaya-biaya langsung tersebut tidak termasuk biaya umum seperti yang dikeluarkan oleh tim *sales* dan *marketing*. Biaya langsung awal diperhitungkan sebagai bagian dari pengukuran awal piutang sewa pembiayaan dan mengurangi penghasilan yang diakui selama masa sewa. Biaya yang dikeluarkan oleh *lessor* pabrikan atau dealer yang terkait dengan negosiasi dan pengaturan sewa tidak termasuk biaya langsung di awal. Dengan demikian, biaya tersebut tidak termasuk dalam investasi sewa neto dan diakui sebagai beban ketika laba penjualan diakui, untuk sewa pembiayaan umumnya diakui sebagai beban ketika laba penjualan diakui, untuk sewa pembiayaan umumnya diakui pada masa awal sewa.

Pengakuan pendapatan keuangan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto *lessor* dalam sewa pembiayaan. *Lessor* mengalokasikan pendapatan keuangan selama masa sewa dengan dasar yang sistematis dan rasional. Alokasi pendapatan ini didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto *lessor* dalam sewa pembiayaan. Pembayaran sewa dalam suatu periode, di luar biaya untuk jasa, diterapkan pada investasi sewa bruto untuk mengurangi pokok dan pendapatan keuangan yang belum diterima.

Lessor mengestimasi nilai residu yang tidak dijamin yang digunakan dalam perhitungan investasi bruto dalam sewa dikaji secara reguler. Jika terjadi

penurunan dalam estimasi nilai residu yang tidak dijamin tersebut, maka alokasi penghasilanselama masa sewa diubah dan setiap pengurangan terkait dengan akruan diakui segera.

Aset dalam sewa pembiayaan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual (atau termasuk dalam kelompok lepasan yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual) Sesuai dengan PSAK 58 : Aset tidak lancar yang dimiliki untuk dijual dan operasi yang dihentikan diperlakukan sesuai dengan PSAK 58 tersebut.

Di dalam PSAK 30 juga diterangkan tentang pengakuan atas laba rugi atas penjualan asset yang disewakan dari sisi *lessor* :

- *Lessor* mengakui laba atau rugi penjualan pada periode sesuai dengan kebijakannya atas penjualan biasa.
- Jika suku bunga rendah artificial yang digunakan, maka laba penjualan dibatasi sebesar laba jika menggunakan suku bunga pasar.
- Biaya yang dikeluarkan oleh *lessor* sehubungan dengan negosiasi dan pengaturan sewa diakui sebagai beban ketika penjualan diakui.

Keunggulan sewa pembiayaan atas asset dibandingkan dengan sewa operasi dari sisi *lessor* adalah karena sewa pembiayaan dapat memberikan dua jenis penghasilan, yaitu

- a) Laba atau rugi setara dengan laba atau rugi dari penjualan biasa atas asset sewaan yang ditentukan pada harga jual normal setelah dikurangi potongan penjualan, jika ada.
- b) Pendapatan keuangan selama masa sewa.

Dalam pengakuan pendapatan, *lessor* mengakui pendapatan penjualan pada awal masa sewa sebesar nilai wajar asset. Jika nilai tersebut lebih rendah, maka dihitung sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum yang dihitung pada suku bunga pasar. Beban terkait penjualan pada awal sewa adalah biaya perolehan asset tersebut atau jumlah tercatat dari asset sewaan dikurangi nilai kini dari nilai residu yang tidak dijamin. Perbedaan antara

pendapatan penjualan dan beban penjualan tersebut adalah laba penjualan yang diakui sesuai kebijakan entitas atas penjualan biasa.

2.2.2 Sewa Operasi

Menurut PSAK 30 (revisi 2011) Sewa operasi adalah sewa selain sewa pembiayaan. Dapat diartikan bahwa sewa dikatakan sebagai sewa operasi ketika tidak memenuhi syarat-syarat seperti perlakuan pada sewa pembiayaan.

Pada *operating lease*, *lessor* membeli barang dan kemudian menyewakan kepada *lessee* untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktik *lessee* membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh *lessor*.

Di dalam menentukan besarnya pembayaran *lease*, *lessor* tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa *lease* berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Di sini jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi *lessee*.

2.2.2.1 Sewa operasi dari sisi *lessee*

Sewa operasi adalah bentuk dari kegiatan sewa guna usaha atau *leasing* yang kegiatannya seperti transaksi sewa menyewa biasa dan jangka waktu sewanya lebih pendek dari pada umur ekonomis propertinya. *Lessee* biasanya tidak mempunyai hak membeli pada waktu kontrak *lease* berakhir sehingga tidak terjadi perpindahan hak milik barang. Kontrak sewa ini bersifat *cancelable* yaitu dapat diputuskan pihak *lessee* sewaktu-waktu atau sebelum masa kontrak berakhir. Untuk lebih jelas, apabila jenis *lease* yang tidak dapat memenuhi salah satu kriteria yang tersebut diatas pada *financial lease* digolongkan sebagai *operating lease*.

Dalam PSAK 30 (revisi 2011) dijelaskan bahwa pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang dapat lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat asset yang dinikmati pengguna. Dalam sewa tersebut, seluruh pembayaran sewa (tidak termasuk biaya untuk jasa seperti biaya asuransi dan pemeliharaan) diakui sebagai beban dengan dasar garis lurus kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu dari manfaat

yang dinikmati pengguna walaupun pembayaran dilakukan tidak atas dasar tersebut

Hal-hal yang harus diungkapkan *lessee* untuk memenuhi PSAK 60 tentang instrument keuangan : Pengungkapan, adalah sebagai berikut :

- a) Total pembayaran sewa minimum masa mendatang dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode berikut:
 - i. Sampai dengan satu tahun
 - ii. Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
 - iii. Lebih dari lima tahun.
- b) Total ekspektasi penerimaan pembayaran minimum sewa-lanjut masa depan dari kontrak sewa-lanjut yang tidak dapat dibatalkan pada ahir periode pelaporan
- c) Pembayaran sewa dan sewa-lanjut yang diakui sebagai beban pada periode, dengan pengungkapan terpisah untuk jumlah pembayaran minimum sewa, rental kontijen, dan pembayaran sewa-lanjut.
- d) Penjelasan umum perjanjian sewa *lessee* yang signifikan, yang meliputi, namun tidak terbatas pada :
 - i. Dasar penentuan utang rental kontijen
 - ii. Keberadaan dan persyaratan dari opsi pembaruan atau pembelian dan klausul eskalasi
 - iii. Pembatasan deviden, utang tambahan, dan sewa lanjut

2.2.2.2 Sewa operasi dari sisi *lessor*

Operating lease adalah suatu kontrak dimana barang *leasenya* tidak diamortisir sampai habis selama *primary lease period* dan *lessor* tidak mengharapkan profit semata-mata dari rental *lease* tersebut tetapi mengharapkan adanya *recovery* dari hasil penjualan barang atau dengan menyewakan kembali barang itu kepada pihak berikutnya

Dalam metode sewa operasi (*operating lease*), tiap-tiap penerimaan sewa oleh *lessor* dicatat sebagai pendapatan sewa. Aktiva yang didpresiasikan dengan cara biasa, dan biaya depresiasi tersebut kemudian ditandingkan

dengan pendapatan sewa pada periode yang bersangkutan. Pendapatan sewa yang diakui tiap-tiap periode akuntansi jumlahnya tetap (*straight-line-method*), kecuali dalam perjanjian *lease* ditentukan lain, atau ada dasar yang lebih tepat, seperti penilaian ulang (*appraisal*). Beban depresiasi, biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lain dibebankan sebagai biaya pada periode bersangkutan.

Dalam PSAK 30 (revisi 2011) yang mengatur tentang sewa termasuk sewa operasi disebutkan bahwa *lessor* menyajikan asset untuk sewa operasi dalam laporan posisi keuangan sesuai dengan sifat asset tersebut. Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatn dengan dasar garis lurus selama masa sewa, kecuali terdapat dasar sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu yang mana pengguna manfaat asset sewaan menurun.

Mengenai biaya terkait sewa operasi, termasuk penyusutan, yang terjadi untuk memperoleh pendapatan sewa diakui sebagai beban oleh *lessor*. Biaya langsung awal yang dikeluarkan oleh *lessor* dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat asset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa.

Pendapatan atas sewa operasi (tidak termasuk penerimaan dari penyediaan jasa seperti asuransi dan pemeliharaan) diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa walaupun penerimaan tidak menggunakan dasar tersebut, kecuali jika terdapat dasar tidak sistematis lain yang lebih mencerminkan pola waktu yang mana penggunaan manfaat asset sewaan menurun. Bagi *lessor* pabrikan atau *dealer* tidak mengakui setiap laba penjualan dalam sewa operasi karena transaksi tersebut tidak setara dengan penjualan.

Apabila *lessor* menyewakan asset tetap atau asset tak berwujud (*intangible asset*), dalam kebijakan penyusutannya untuk asset sewaan tersebut harus konsisten dengan kebijakan penyusutan normal *lessor* untuk asset serupa, dan penyusutan tersebut dihitung sesuai dengan PSAK 16 (revisi 2011) tentang asset tetap dan PSAK 19 tentang asset tak berwujud.

Hal-hal yang perlu ditambahkan sebagai pengungkapan dari sisi *lessor* adalah sebagai berikut:

- a) Jumlah agregat pembayaran sewa minimum masa depan dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan untuk setiap periode sebagai berikut :
 - i. Sampai dengan satu tahun
 - ii. Lebih dari satu tahun sampai lima tahun
 - iii. Lebih dari lima tahun
- b) Total rental kontijen yang diakui sebagai pendapatan periode
- c) Penjelasan umum isi perjanjian sewa *lessor*

Persyaratan pengungkapan juga diatur di dalam PSAK. Apabila *lessor* menyewakan aset yang dicatat sebagai property investasi maka mengacu kepada PSAK 13(revisi 2011) tentang property investasi. Apabila aset tetap maka mengacu pada PSAK 16(revisi 2011) tentang aset tetap dan *intangible asset* diatur dalam PSAK 19 tentang aset tak berwujud. Selain itu, acuan lainnya adalah PSAK 48: penurunan nilai aset.

2.3 Aset Tetap

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa PT. ABC melakukan sewa operasi dengan menyewakan aset tetapnya. Aset tetap secara umum adalah kekayaan perusahaan yang memiliki wujud, mempunyai manfaat ekonomis lebih dari satu tahun, dan diperoleh perusahaan untuk melaksanakan kegiatan perusahaan, bukan untuk dijual kembali.

Menurut PSAK No. 16 (Revisi 2011 pada paragraf 6), aset tetap adalah aset berwujud yang:

- a. Memiliki untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa, untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif ; dan
- b. Diperkirakan untuk digunakan selama lebih dari satu periode.

Di samping itu terdapat pengertian lain mengenai aset tetap yaitu aset yang diperoleh yang digunakan dalam kegiatan perusahaan dalam jangka waktu lebih dari satu tahun, tidak dimaksudkan untuk dijual kembali dalam kegiatan perusahaan, dan pengeluaran yang nilainya besar atau material. (Dunia, 2005: hal 151)

Kekayaan perusahaan yang memiliki wujud, mempunyai manfaat ekonomis lebih dari satu tahun, dan diperoleh perusahaan untuk melaksanakan kegiatan perusahaan, bukan untuk dijual kembali.

Dari pengertian di atas, dapat ditarik kesimpulan ciri-ciri aset tetap, yaitu sebagai berikut.

1. Aset ini berwujud fisik yang diperoleh dan digunakan untuk membantu jalannya kegiatan operasional normal perusahaan.
2. Aset ini memiliki umur yang terbatas. Pada akhir manfaatnya aset ini harus diganti.
3. Pada umumnya aset yang digolongkan menjadi aset tetap ini memberikan jasa-jasa kepada perusahaan lebih dari satu tahun.
4. Aset ini hanya diperuntukkan bagi kegiatan usaha normal perusahaan dan tidak untuk diperjualbelikan.
5. Manfaat aset tetap akan timbul jika aset tetap ini dapat digunakan secara normal dan hasil yang didapat dari penjualan jasa-jasa atau produksi bukan dari konversi aset ini kedalam sejumlah uang tertentu.

2.3.1 Perolehan Aset Tetap

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 pada paragraf 6), biaya perolehan atau cost 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.”

Jumlah tercatat (*carrying amount*) adalah nilai yang disajikan dalam neraca setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai. Harga perolehan aset tetap adalah semua biaya-biaya untuk memperoleh aset tetap sampai siap untuk dipakai. (Dunia, 2005: hal 152). Perolehan aset tetap dapat dilakukan melalui empat cara yaitu:

2.3.1.1 Pembelian Tunai

Pembelian tunai dapat terjadi dalam bentuk jadi maupun dalam proses, yaitu perolehan aset tetap dengan cara perusahaan mengeluarkan sejumlah uang tunai. Semua biaya-biaya terkait dengan aset tetap yang akan membawa manfaat di masa yang akan datang, diperhitungkan sebagai penambahan atas aset tetap. Jurnal perolehan aset tetap dengan pembelian tunai:

D	Aset tetap	XXX
C	Kas	XXX

2.3.1.2 Pertukaran

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 paragraf 24), satu atau lebih aset tetap mungkin diperoleh dalam pertukaran aset non-moneter, atau kombinasi aset moneter dan nonmoneter. Pembahasan berikut mengacu pada pertukaran satu aset nonmoneter dengan aset nonmoneter lainnya.

Biaya perolehan dari suatu aset tetap diukur pada nilai wajar kecuali:

- (a) Transaksi pertukaran tidak memiliki substansi komersial
- (b) Nilai wajar dari aset yang diterima dan diserahkan tidak dapat diukur secara andal.

2.3.1.3 Donasi atau Sumbangan

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 paragraf 28), Jumlah asset tetap dapat dikurangi dengan hibah pemerintah sesuai dengan PSAK 61 tentang Akuntansi Hibah Pemerintah dan pengungkapan bantuan pemerintah.

2.3.2 Pencatatan Harga Perolehan Aset Tetap

Menurut PSAK 16 (Revisi 2011 paragraf 15), suatu aset tetap yang memenuhi syarat pengakuan sebagai aset ditukar pada biaya perolehan. Pada paragraf 16, komponen biaya perolehan aset tetap meliputi:

- (a) harga perolehannya, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan setelah dikurangi diskon pembelian dan potongan-potongan lainnya;
- (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen
- (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset. Kewajiban atas biaya tersebut timbul ketika aset tersebut diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk menghasilkan persediaan.

Harga perolehan aset tetap meliputi semua biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh aset yang siap untuk digunakan. Contoh, biaya angkut dan pemasangan perlengkapan termasuk di dalam perhitungan biaya perolehan. Sebagai ilustrasi, timbulnya biaya langsung pada suatu proses konstruksi yang sedang berjalan (*construction in progress*), sebaiknya dicatat pada posisi debit sebagai aset. Namun setelah konstruksi selesai dilakukan maka jurnal awal harus di reklasifikasikan dengan mendebit aset tetap dan menghilangkan akun *construction in progress* pada posisi kredit. (Soemarso, 2004 : hal 436)

Menurut PSAK No16 (Revisi 2007 paragraf 7), biaya perolehan aset tetap harus diakui sebagai aset jika dan hanya jika

- a. Kemungkinan besar entitas akan memperoleh manfaat ekonomi di masa depan dari aset tersebut ; dan
- b. Biaya perolehan aset tetap dapat diukur secara andal

Selain terdapat biaya yang merupakan komponen biaya perolehan, terdapat pula biaya- biaya yang bukan merupakan biaya perolehan aset tetap. Menurut

PSAK No. 16 (Revisi 2011 paragraf 19), contoh biaya-biaya yang bukan merupakan biaya perolehan aset tetap adalah:

- (a) biaya pembukaan fasilitas baru;
- (b) biaya pengenalan produk baru (termasuk biaya iklan dan aktivitas promosi);
- (c) biaya penyelenggaraan bisnis di lokasi baru atau kelompok pelanggan baru (termasuk biaya pelatihan staf); dan
- (d) administrasi dan biaya *overhead* umum lainnya.

2.3.3 Penilaian Aset Tetap

Penilaian sebuah aset tetap dapat dilakukan dengan dua metode, yaitu :

2.3.3.1 Model Biaya

Menurut PSAK No 16 (Revisi tahun 2011 paragraf 30), setelah diakui sebagai aset, aset tetap dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Metode ini selalu menggunakan nilai perolehan aset tetap sejak aset tersebut diperoleh. Biaya perolehan aset tersebut meliputi biaya-biaya yang menyertai perolehan aset tersebut.

Berdasarkan prinsip biaya (*cost principle*), umumnya aset termasuk aset tetap disajikan dalam neraca dengan harga perolehan (*cost*). Harga perolehan aset tetap adalah semua biaya-biaya untuk memperoleh aset tetap sampai siap untuk dipakai. Dengan demikian, harga perolehan suatu aset tetap tidak hanya meliputi harga beli saja, tetapi juga termasuk biaya-biaya lainnya seperti biaya pengiriman, asuransi, bongkar muat, pemasangan, bea masuk, dan balik nama. Setiap unsur biaya dari harga perolehan akan berbeda berdasarkan kelompok aset tetap antara lain tanah, gedung, mesin dan peralatan, dan perbaikan tanah.

2.3.3.2 Model Revaluasi

Revaluasi dapat diartikan sebagai penilaian kembali aset tetap yang dilakukan karena nilai aset tetap dianggap tidak lagi mencerminkan nilai yang

sesungguhnya. Revaluasi dapat menyebabkan kenaikan atau penurunan nilai aset tetap. Nilai wajar yang digunakan dalam menerapkan model revaluasi ditentukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- Jika tidak terdapat nilai pasar aset yang bersangkutan, tentukan nilai pasar aset sejenis
- Jika tidak terdapat nilai pasar aset sejenis, lakukan penilaian dengan menggunakan teknik-teknik penilaian yang diterima secara umum, atau dengan menggunakan jasa penilai independen.

Menurut PSAK No 16 (Revisi tahun 2011 paragraf 31), setelah pengakuan sebagai aset, aset tetap yang nilai wajarnya dapat diukur secara andal harus dicatat pada jumlah revaluasian, yaitu nilai wajar pada tanggal revaluasi dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai yang terjadi setelah tanggal tevaluasi. Revaluasi harus dilakukan dengan keteraturan yang cukup reguler untuk memastikan bahwa jumlah tercatat tidak berbeda secara material dari jumlah yang ditentukan dengan menggunakan nilai wajar pada ahir periode pelaporan.

Menurut PSAK No 16 (Revisi tahun 2007 paragraf 34), beberapa aset tetap mengalami perubahan nilai wajar secara signifikan dan fluktuatif, sehingga perlu direvaluasi secara tahunan. Revaluasi tahunan tersebut tidak perlu dilakukan untuk aset tetap yang perubahan nilai wajarnya tidak signifikan. Namun demikian, aset tersebut mungkin perlu direvaluasi setiap tiga atau lima tahun sekali.

2.3.4. Biaya Setelah Masa Perolehan Aset Tetap

Menurut PSAK No 16 (Revisi tahun 2011 paragraf 12) , “..... entitas tidak boleh mengakui biaya perawatan sehari-hari aset tetap sebagai bagian dari aset tetap tersbut. Biaya tersebut diakui pada saat terjadiya. Biaya perawatan sehari-hari terutama terdiri atas biaya tenaga kerja dan bahan habis pakai termasuk didalamnya suku cadang kecil. Pengeluaran-pengeluaran untuk hal tersebut sering disebut ”biaya pemeliharaan dan perbaikan aset tetap“

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 paragraf 13),

“...entitas mengakui biaya penggantian komponen suatu aset dalam jumlah tercatat aset tetap ketika biaya itu terjadi jika pengeluaran tersebut memenuhi kriteria pengakuan.”

Biaya – biaya yang dapat dianggap sebagai beban (Emperdova’s weblog. 2008.) antara lain:

2.3.4.1 Reparasi dan Pemeliharaan

Biaya ini bertujuan untuk mempertahankan aset tetap agar tetap berjalan dengan kondisi yang baik. Pengeluaran semacam ini biasanya berulang dan tidak akan meningkatkan manfaat aset maupun memperpanjang umurnya. Sehingga pengeluaran ini akan dibebankan sebagai biaya tahun berjalan.

Biaya – biaya yang dapat dikapitalisasi antara lain :

1) Penggantian

Penggantian terjadi karena komponen di dalam suatu aset tetap telah mengalami kerusakan. Pengeluaran ini tidak dicatat sebagai biaya, melainkan dicatat sebagai tambahan nilai dalam suatu aset.

2) Perbaikan

Pengeluaran akan meningkatkan efisiensi atau kapasitas operasi aset tetap selama umur manfaatnya. Jika masa manfaatnya bertambah selama lebih dari satu tahun maka harus ditambahkan ke harga perolehan aset, sedangkan jika dibawah satu tahun akan dibebankan menjadi biaya.

3) Penambahan

Suatu penambahan biasanya akan menambah besarnya fasilitas fisik. Penambahan ini akan menambah nilai perolehan aset yang akan disusutkan pula kemudian selama umur ekonomisnya.

2.3.5. Penghentian Aset Tetap

Menurut PSAK 16 (Revisi 2007 paragraf 67), jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat:

- a) pada saat pelepasannya; dan
- b) ketika tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diekspektasikan dari penggunaan atau pelepasannya.

2.3.6. Penyusutan Aset Tetap

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 pada paragraf 46), setiap bagian dari aset tetap yang memiliki biaya perolehan cukup signifikan terhadap total biaya perolehan seluruh aset harus disusutkan secara terpisah. Beberapa faktor yang menentukan beban penyusutan, antara lain :

1) Biaya Perolehan Aset Tetap

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 pada paragraf 6), nilai perolehan atau biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar imbalan yang diberikan untuk memperoleh suatu aset pada saat perolehan atau konstruksi sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk digunakan.”

2) Nilai Residu atau Nilai Sisa (*residual value*)

Menurut PSAK NO 16 (Revisi 2011 pada paragraf 6), nilai residu aset adalah jumlah yang diperkirakan akan diperoleh entitas saat ini dari pelepasan aset, setelah dikurangi estimasi biaya pelepasan, jika aset tersebut telah mencapai umur dan kondisi yang diharapkan pada akhir umur manfaatnya.

“Nilai residu adalah harga taksiran dari aset tetap pada akhir masa manfaatnya. Manfaat taksiran menggambarkan kapasitas atau manfaat yang dapat diberikan oleh aset tetap selama dapat dipakai. (Dunia, 2005 : hal 156)”

Nilai residu merupakan suatu estimasi dari kebijakan manajemen perusahaan. Biasanya penentuan nilai ini ditentukan dari pengalaman manajemen. Suatu nilai perolehan aset tidak boleh lebih rendah daripada

nilai residu. Namun, pada kenyataannya nilai residu ini sering diabaikan oleh banyak perusahaan dalam perhitungan penyusutan secara periodik.

3) Masa Manfaat

Menurut PSAK No 16 (Revisi 2011 Paragraf 6), umur manfaat (useful life) adalah:

- a) suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan oleh entitas; atau
- b) jumlah produksi atau unit serupa yang diharapkan diperoleh dari aset tersebut oleh entitas.

Jika disimpulkan masa umur ekonomis yang terbatas dipengaruhi oleh:

1. Faktor fisik
 - a. Kemunduran kondisi fisik akibat penggunaan
 - b. Kemunduran kondisi fisik karena usia yang semakin tua
 - c. Kemunduran kondisi fisik akibat umur yang lebih disebabkan faktor eksternal
2. Faktor Fungsional atau Ekonomis
 - a. Ketidaklayakan (*inadequency*)
Penurunan manfaat karena pengembangan perusahaan yang menyebabkan aset tidak memadai (permintaan pasar, dan lain-lain).
 - b. *Supersasion*
Penurunan manfaat karena perkembangan teknologi sehingga ada aset yang lebih canggih dan efisien dengan harga lebih murah.
 - c. Keusangan (*Obsolescene*)
Penurunan manfaat yang tidak tercakup dalam *inadequency* dan *supersasion*.

2.3.7. Metode Penyusutan

Berikut ini adalah metode – metode yang kita kenal dalam menghitung penyusutan, antara lain:

2.3.7.1 Metode Garis Lurus (*Straight Line Method*)

Dalam metode ini beban penyusutan menunjukkan nilai yang sama pada setiap tahunnya selama umur manfaatnya (Reeve, 2008 : 436). Beban penyusutan dapat dihitung dengan rumus berikut ini:

$$\text{Beban penyusutan per tahun} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Manfaat Taksiran dalam tahun}}$$

Ketika sebuah aset digunakan pada tahun pertama, nilai beban penyusutan tahunannya akan sama rata untuk tahun – tahun yang akan datang. Bisa pula digunakan cara lain, yaitu dengan cara mengalikan tarif penyusutan dengan dasar penyusutannya. Tarif penyusutan pada metode ini adalah 100% dibagi dengan estimasi masa manfaat, sedangkan dasar penyusutannya adalah harga perolehan dikurangi dengan nilai sisa, berikut adalah rumus yang digunakan.

2.3.7.2 Metode Jumlah Unit Produksi (*Unit of Activity Method*)

Dalam metode jumlah unit produksi, penyusutan yang digunakan tidak ditentukan berdasarkan waktu tetapi beban penyusutan dihitung berdasarkan penggunaan dari aset, misalnya dengan jumlah unit yang diproduksi. Metode ini akan menghasilkan beban penyusutan yang berfluktuasi sesuai dengan pemakaian aset yang sesungguhnya. Untuk menghitung penyusutan dalam metode ini harus ditentukan terlebih dahulu estimasi nilai sisanya, jumlah produksi dari aset dan jumlah produksi per tahun. (Soemarso, 2008 : hal 431) Masa manfaat aset dinyatakan dari segi satuan kapasitas produksi.

$$\text{Beban penyusutan per Unit Produksi} = \frac{\text{Biaya Perolehan} - \text{Nilai residu}}{\text{Taksiran Jumlah Produksi}}$$

$$\text{Beban penyusutan} = \frac{\text{Satuan produksi selama satu periode}}{\text{X Beban penyusutan per unit}}$$

2.3.7.3 Metode Saldo Menurun Ganda (Double Declining Method)

Dalam metode saldo menurun ganda, penyusutan yang dibebankan pada tahun pertama dan tahun-tahun berikutnya akan semakin menurun. Dengan metode ini beban penyusutan dihitung dengan menggunakan tarif penyusutan 2 kali dari metode garis lurus, namun dasar penyusutannya adalah nilai buku aset, yaitu harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Metode ini adalah metode yang tidak menggunakan nilai sisa sebagai dasar perhitungan penyusutannya. Dengan demikian beban penyusutan pada tahun pertama adalah tarif penyusutan dikali dengan harga perolehan saja, karena belum ada akumulasi penyusutan. Berikut adalah rumus yang digunakan dalam metode ini :

$$\text{Beban Penyusutan per tahun} = \frac{2 \times 100\% \times (\text{Harga Perolehan} - \text{Akum. Penyusutan})}{\text{Masa Manfaat}}$$

2.3.7.4 Metode Jumlah Angka Tahun (Sum Year of Digit Method)

Metode jumlah angka tahun sama dengan metode saldo menurun, di mana beban penyusutan semakin menurun setiap tahun selama masa pemakaiannya. Beban penyusutan dihitung dengan mengalikan harga perolehan yang dapat disusutkan dengan suatu angka tertentu, yaitu jumlah dari umur kegunaan aset tersebut. (Dunia, 2005 : hal 158)

Angka penyebut dari pecahan tersebut adalah jumlah angka dari angka-angka tahun. Sebagai contoh, suatu aset tetap dengan masa manfaat 5 tahun, angka penyebut dari pecahan adalah 15 (5+4+3+2+1).Rumus untuk menghitung secara lebih mudah jumlah angka tahun adalah :

$$\text{Jumlah angka tahun} = \frac{N(N+1)}{2}$$

N adalah masa manfaat taksiran dari aset tetap yang dinyatakan dalam tahun. Angka pembilang dari pecahan dalam metode jumlah angka tahun untuk contoh aset yang mempunyai masa manfaat 5 tahun adalah 5 untuk tahun pertama, untuk tahun kedua adalah 4, untuk tahun ketiga adalah 3, untuk tahun keempat adalah 2, dan untuk tahun terakhir atau kelima adalah 1.

Beban penyusutan dalam metode ini dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Tahun Manfaat}}{\text{Jumlah digit tahun}} \times (\text{Harga perolehan} - \text{nilai sisa})$$

Masa manfaat suatu aset tetap harus ditelaah ulang secara periodik dan jika harapan berbeda secara signifikan dengan estimasi sebelumnya, beban penyusutan untuk periode sekarang dan yang akan datang harus disesuaikan.

2.4 Akuntansi Perpajakan

Dalam perpajakan di Indonesia juga mengatur tentang sewa guna usaha (*leasing*). Dasar hukum perpajakan atas *leasing* diatur dalam KMK-1169 atau KMK.01 atau 1991 yaitu pada pasal 1

Yang dimaksud dalam Keputusan ini dengan:

- a. Sewa-guna-usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala;
- b. Barang modal adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh *Lessee*;

- c. Barang modal adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh *Lessee*;
- d. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa-guna-usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa-guna-usaha;
- e. *Lessee* adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari *Lessor*; Pembayaran sewa (*Lease Payment*) adalah jumlah uang yang harus dibayar secara berkala oleh *lessee* kepada *Lessor* selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa;
- f. Piutang sewa (*Lease Receivable*) adalah jumlah seluruh pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha;
- g. Harga Perolehan (*Acquisition Cost*) adalah harga beli barang modal yang dilease ditambah dengan biaya langsung;
- h. Nilai pembiayaan adalah jumlah pembiayaan untuk pengadaan barang modal yang secara riil dikeluarkan oleh *lessor*;
- i. Angsuran Pokok Pembiayaan adalah bagian dari pembayaran sewa yang diperhitungkan sebagai pelunasan atas nilai pembiayaan;
- j. Imbalan Jasa Sewa adalah bagian dari pembayaran sewa-guna-usaha yang diperhitungkan sebagai pendapatan sewa-guna-usaha bagi *lessor*;

- k. Nilai Sisa (*Residual Value*) adalah nilai barang modal pada akhir masa sewa-guna-usaha yang telah disepakati oleh *lessor* dengan *lessee* pada awal masa sewa;
- l. Simpanan Jaminan (*Security Deposit*) adalah jumlah uang yang diterima *lessor* dari *lessee* pada permulaan masa lease sebagai jaminan untuk kelancaran pembayaran *lease*;
- m. Masa Sewa (*Lease Term*) adalah jangka waktu sewa yang dimulai sejak diterimanya barang modal yang disewa oleh *lessee* sampai dengan perjanjian sewa berakhir;
- n. Masa Sewa Pertama adalah jangka waktu sewa barang modal untuk transaksi sewa yang pertama kalinya;
- o. Opsi adalah hak *lessee* untuk membeli barang modal yang disewa-guna-usaha atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa.

Kegiatan sewa dapat dilakukan secara:

- a. sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*)

Kegiatan sewa guna usaha digolongkan sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) apabila memenuhi semua kriteria berikut:

- i. Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama (*lease term*) ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *lessor*.
- ii. Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya:
 - 1) 2 tahun untuk barang modal golongan I
 - 2) 3 tahun untuk barang modal golongan II dan III
 - 3) 7 tahun untuk golongan bangunan

Penggolongan jenis barang modal tersebut ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 11 UU PPh.

- iii. Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi *lessee*.

Pelaksanaan hak opsi adalah sebagai berikut :

- i. Pada saat berakhirnya masa sewa guna usaha dari transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi, *lessee* dapat melaksanakan opsi yang telah disetujui bersama pada permulaan masa sewa guna usaha.
 - ii. Opsi untuk membeli dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewakan.
 - iii. Dalam hal *lessee* memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha, maka nilai sisa barang modal yang di sewa guna usahakan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa guna usaha.
 - iv. Dalam hal *lessee* menggunakan opsi membeli maka dasar penyusutannya adalah nilai sisa barang modal
- b. Sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (*operating lease*)
- Kegiatan sewa guna usaha digolongkan sebagai sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) apabila memenuhi semua kriteria berikut :
- i. Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di sewa guna usahakan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh *lessor*.
 - ii. Perjanjian sewa guna usaha tidak memuat ketentuan mengenai opsi bagi *Lessee*.

Perlakuan penghasilan (PPh) atas *leasing* diatur dalam SE-29/PJ.42/1992 yaitu:

- Perlakuan PPh sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) dari sisi *lessor*
 - a) Penghasilan *lessor* yang dikenakan PPh adalah sebagian dari pembayaran sewa guna usaha dengan hak opsi yang berupa imbalan jasa sewa guna usaha. Penghasilan yang dikenakan PPh

adalah sebagian dari pembayaran sewa guna usaha yaitu seluruh pembayaran sewa guna usaha dikurangi dengan angsuran pokok. Dalam hal sewa guna usaha sindikasi, imbalan jasa bagi masing-masing anggota dihitung secara proporsional sesuai dengan perjanjian antar anggota sindikasi yang bersangkutan.

- b) Lessor tidak boleh menyusutkan atas barang modal yang disewakan dengan hak opsi.
- c) Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan, Dirjen Pajak melakukan koreksi atas pengakuan penghasilan pihak *lessor*.
- d) *Lessor* dapat membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu, setinggi-tingginya sejumlah 2,5% dari rata-rata saldo awal dan saldo akhir piutang sewa guna usaha dengan hak opsi, yaitu jumlah seluruh pembayaran sewa guna usaha yang meliputi angsuran pokok (*principal*) dan bunga. Cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang dibentuk, dapat dikurangkan dari penghasilan bruto tahun pajak yang berkenaan.
- e) Kerugian yang diderita karena piutang sewa guna usaha yang nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi dibebankan pada cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang telah dibentuk pada awal tahun pajak yang bersangkutan.
- f) Dalam hal cadangan penghapusan piutang ragu-ragu tersebut tidak atau tidak sepenuhnya dibebani untuk menutup kerugian dimaksud maka sisanya dihitung sebagai penghasilan, sedangkan apabila cadangan tersebut tidak mencukupi maka kekurangannya dapat dibebankan sebagai biaya yang dikurangkan dari penghasilan bruto tahun pajak yang bersangkutan.
- g) Besarnya angsuran PPh 25 untuk setiap bulan yang terutang oleh *lessor* adalah jumlah PPh sebagai hasil penerapan tarif Pasal 17 UU PPh terhadap Penghasilan Kena Pajak berdasarkan laporan keuangan triwulanan terakhir disetahunkan, dibagi 12. Dalam hal

lessor juga melaksanakan kegiatan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), maka laporan keuangan triwulanan dimaksud adalah laporan keuangan triwulanan gabungan.

h) Atas penyerahan jasa dalam transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi dari *lessor* kepada *lessee*, dikecualikan dari pengenaan PPN.

- Perlakuan PPh sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) dari sisi *Lessee*

a) Selama masa sewa guna usaha, *lessee* tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa, sampai saat *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli. Penyusutan dilakukan mulai tahun pajak digunakannya hak opsi. Khusus untuk barang modal berupa tanah, sesuai Pasal 11 ayat (1) UU PPh, tidak diperbolehkan untuk dilakukan penyusutan.

b) Setelah *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli barang modal tersebut, *lessee* melakukan penyusutan dan dasar penyusutannya adalah nilai sisa (*residual value*) barang modal yang bersangkutan.

c) Pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang oleh *lessee* kecuali pembebanan atas tanah, merupakan biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto *lessee* sepanjang transaksi sewa guna usaha tersebut memenuhi ketentuan sebagai sewa guna usaha Hak Opsi.

d) Dalam hal terjadi transaksi *sale and lease back*, harus diperlakukan sebagai dua transaksi yang terpisah yaitu transaksi penjualan dan transaksi sewa guna usaha. Transaksi penjualan barang modal kepada *Lessor* diperlakukan sebagai penarikan aktiva dari pemakaian oleh sebab biasa. Transaksi sewa guna usaha diperlakukan sebagaimana butir a sampai c di atas.

e) Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan, Dirjen Pajak melakukan koreksi atas pembebanan biaya sewa guna usaha

- f) *Lessee* tidak memotong PPh 23 atas pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang berdasarkan perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi.
- Perlakuan PPh sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) dari sisi *Lessor*
 - a) Seluruh pembayaran sewa guna usaha tanpa hak opsi yang diterima atau diperoleh lessor merupakan obyek PPh.
 - b) Lessor membebankan biaya penyusutan atas barang modal yang disewakan tanpa hak opsi sesuai Pasal 11 UU PPh. Pembebanan biaya penyusutan atas barang modal yang disewa guna usahakan dimulai pada tahun pajak barang modal yang bersangkutan disewakan. Khusus terhadap barang modal berupa tanah, sesuai Pasal 11 ayat (1) UU PPh, tidak diperbolehkan untuk disusutkan.
 - c) Lessor tidak diperkenankan membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu.
 - d) Perusahaan sewa guna usaha yang semata-mata bergerak di bidang usaha Sewa guna usaha tanpa hak opsi atau semata-mata operating lease (perusahaan sewa menyewa biasa) maka penghitungan PPh Pasal 25 sesuai KMK-1169/KMK.04/1991 tidak berlaku.
 - Perlakuan PPh sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) dari sisi *Lessee*
 - a) Lessee tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewakan.
 - b) Pembayaran sewa guna usaha tanpa hak opsi yang dibayar atau terutang oleh *lessee* adalah biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto.
 - c) *Lessee* wajib memotong PPh 23 atas pembayaran sewa guna usaha tanpa hak opsi yang dibayarkan atau terutang kepada *lessor*. Dasar perhitungan pemotongan PPh 23 adalah penerimaan guna usaha bruto.
 - d) Atas penyerahan jasa dalam transaksi guna usaha tanpa hak opsi dari *lessor* kepada *lessee*, terhutang PPN.

Perlakuan pajak pertambahan nilai (PPN) atas *leasing* diatur dalam SE-129/PJ/2010 yaitu:

- Dalam hal BKP berupa barang modal yang menjadi objek pembiayaan berasal dari pemasok (*supplier*) :
 - a) BKP tersebut dianggap diserahkan secara langsung oleh PKP pemasok (*supplier*) kepada *lessee*
 - b) *Lessor* tidak perlu dikukuhkan sebagai PKP karena dianggap hanya menyerahkan jasa pembiayaan yang merupakan jenis jasa yang tidak dikenai PPN
 - c) PKP pemasok wajib menerbitkan Faktur Pajak kepada *lessee* dengan menggunakan identitas *lessee* sebagai pembeli BKP/ penerima JKP (tidak menggunakan metode *qualitate qua* (q.q.))
 - d) DPP yang dicantumkan dalam Faktur Pajak tersebut adalah sebesar Harga Jual dari PKP pemasok
- Dalam hal BKP berupa barang modal yang menjadi objek pembiayaan berasal dari dari persediaan yang telah dimiliki oleh *lessor* :
 - a) *Lessor* pada dasarnya melakukan dua jenis penyerahan, yaitu :
 - 1) Penyerahan jasa pembiayaan yang tidak dikenai PPN
 - 2) Penyerahan BKP, yang merupakan objek PPN
 - b) *Lessor* harus dikukuhkan sebagai PKP & harus menerbitkan Faktur Pajak atas penyerahan BKP tersebut kepada *lessee*
Pengukuhan *lessor* sebagai PKP ini dilakukan dengan tetap memperhatikan batasan Pengusaha Kecil menurut UU PPN
 - e) DPP yang dicantumkan dalam Faktur Pajak adalah Harga Jual, tidak termasuk unsur bunga yang diminta/ seharusnya diminta oleh *lessor* karena jasa pembiayaan yang diserahkannya
- Dalam hal penyewagunausahaan kembalinya merupakan sewa guna usaha dengan hak opsi :
 - a) Penyerahan BKP dari *lessee* kepada *lessor* (*sale*) tidak termasuk dalam pengertian penyerahan BKP yang dikenai PPN karena :

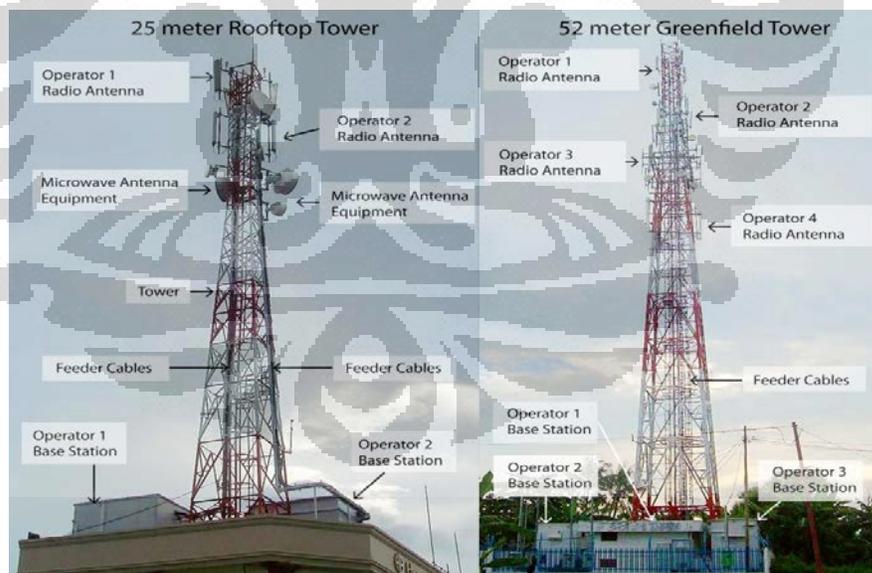
- 1) BKP yang menjadi objek pembiayaan berasal dari milik lessee, yang dijual oleh *lessee* untuk kemudian dipergunakan kembali oleh *lessee*
 - 2) Lessor pada dasarnya hanya melakukan penyerahan jasa pembiayaan, tanpa bermaksud memiliki dan menggunakan barang yang menjadi objek pembiayaan tersebut
 - 3) Penyerahan BKP tersebut dari *lessee* kepada *lessor* pada dasarnya merupakan penyerahan BKP untuk jaminan utang piutang
- b) Penyerahan jasa sewa guna usaha hak opsi oleh lessor kepada *lessee* (*leaseback*) merupakan jasa pembiayaan yang tidak dikenai PPN
- Dalam hal penyewagunausahaan kembalinya merupakan sewa guna usaha tanpa hak opsi :
 - a) Penyerahan BKP dari *lessee* kepada *lessor* (*sale*) dikenai PPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan
 - b) Penyerahan jasa sewa guna usaha tanpa hak opsi oleh lessor kepada *lessee* (*leaseback*) dikenai PPN

BAB 3

PROFIL PERUSAHAAN DAN METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum PT ABC

PT. ABC didirikan pada tahun 2003, saat ini telah menjadi pemilik independen terbesar dan operator *site* menara untuk perusahaan komunikasi nirkabel di Indonesia. Bisnis utama PT ABC adalah sewa ruang di *site* multi-penyewa menara untuk semua operator nirkabel utama di Indonesia berdasarkan perjanjian sewa guna usaha jangka panjang. Ruang sewa terdiri dari kedua ruang vertikal di menara-menara serta ruang tanah di setiap *site*. PT. ABC memiliki portofolio terbesar dan paling luas dimiliki oleh pemilik independen dan operator menara di Indonesia. Selain itu, sebagian besar menara yang tidak berada di dekat menara telekomunikasi lain yang menyediakan layanan yang sama. Jaringan yang luas PT. ABC tentang menara mampu memenuhi kebutuhan nasional, regional, lokal dan muncul perusahaan komunikasi nirkabel.



Gambar 3.1: Ilustrasi BTS

Sumber: Laporan Tahunan PT. ABC Tahun 2011

PT. ABC beroperasi secara independen dari perusahaan komunikasi nirkabel dan memiliki basis pelanggan yang terdiversifikasi, yang mencakup semua komunikasi nirkabel perusahaan besar di Indonesia. PT. ABC yakin bahwa industri telekomunikasi di Indonesia menyajikan peluang pertumbuhan yang signifikan, dapat dilihat dari peningkatan pesat penggunaan telepon selular di antara penduduk Indonesia, peningkatan akses nirkabel ke layanan data termasuk internet nirkabel, peningkatan penggunaan "*smart phone*", pertumbuhan yang kuat terus dalam perekonomian Indonesia dan kebutuhan yang dihasilkan untuk memperluas dan meningkatkan jangkauan jaringan dan kapasitas oleh banyak perusahaan komunikasi nirkabel di Indonesia.

PT. ABC yakin bahwa jaringan yang luas tentang menara telekomunikasi, desain dan lokasi menara telekomunikasi akan menghasilkan generasi arus kas yang kuat sehingga memungkinkan untuk memperkuat posisinya di industri menara telekomunikasi Indonesia.

PT. ABC juga berpendapat bahwa menara telekomunikasi yang dimiliki dan inisiatif penjualan secara kuat diposisikan untuk menangkap sejumlah besar penyewa *co-location*. PT. ABC bermaksud untuk memanfaatkan strategi bisnis berikut untuk memperkuat posisinya di industri, memperluas jaringan menara telekomunikasi dan tumbuh jumlah penyewa *colo-cation*. Tahun 2010 PT. ABC memiliki dan mengoperasikan lebih dari 4000 menara telekomunikasi di Indonesia, termasuk lebih dari 2.000 menara telekomunikasi di Pulau Jawa, pulau Indonesia yang paling padat penduduknya.

3.1.1 Produk (Jasa) Perusahaan

a. *Site Rental*

PT. ABC menyewakan ruang pada menara telekomunikasi untuk semua perusahaan komunikasi nirkabel di Indonesia. Menara telekomunikasi yang disewa dengan ruang atas tanah di setiap lokasi untuk tempat penampungan dan tempat peralatan elektronik serta pasokan listrik.

b. *Network Desain and Site Development*

PT. ABC membangun (dengan bantuan kontraktor), memiliki dan mengoperasikan menara telekomunikasi, mengembangkan keahlian layanan bernilai tambah tertentu yang ditawarkan kepada industri komunikasi nirkabel. Sebagai penyedia sistem infrastruktur dengan desain "end-to-end", konstruksi dan keahlian operasi, PT. ABC menawarkan pelanggan fleksibilitas untuk memilih antara penyediaan penuh siap mengoperasikan infrastruktur jaringan atau salah satu komponen nilai tambah layanan yang terlibat di dalamnya.

c. *Site Acquisition*

PT. ABC terlibat dalam kegiatan akuisisi *site* untuk tujuan pembangunan menara telekomunikasi sendiri. Berdasarkan data yang dihasilkan dalam desain jaringan dan proses pemilihan lokasi, sebut "search ring" dikeluarkan untuk departemen perolehan *site* untuk verifikasi calon pembebasan tanah. Sebagian besar hak atas tanah yang di atasnya dibangun menara telekomunikasi yang diperoleh melalui sewa tanah jangka panjang dengan pemilik tanah.

d. *Site Development dan Konstruksi*

PT. ABC memiliki pengalaman yang luas dalam pengembangan dan pembangunan menara telekomunikasi. Pengembangan *site* dan jasa konstruksi meliputi kliring *site*, meletakkan dasar-dasar dan garis listrik dan telekomunikasi, dan membangun tempat penampungan peralatan dan menara melalui mitra *outsourcing*.

e. *Lokasi Site*

PT. ABC selalu berusaha memenuhi permintaan pelanggan untuk membangun menara telekomunikasi di seluruh wilayah Indonesia. Portofolio menara PT. ABC adalah portofolio terbesar, terbaru dan paling

luas di Indonesia Menara PT. ABC tersebar di seluruh Pulau Jawa, Sumatera, Sulawesi, Kalimantan, Bali, Nusa Tenggara, Riau, Bangka Belitung serta Papua. Sebagian besar menara telekomunikasi PT. ABC tidak terletak dekat lokasi menara telekomunikasi pesaing.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Dampak Lingkungan, analisis lingkungan tidak diperlukan untuk pembangunan menara baru, namun, operasi PT. ABC adalah tunduk pada hukum nasional lainnya dan regional berhubungan dengan lingkungan dan peraturan seperti yang mengatur penggunaan bahan berbahaya dan limbah. PT. ABC melarang pelanggan menggunakan atau menyimpan zat berbahaya di *site* menara yang melanggar hukum lingkungan yang berlaku dan penyewa wajib memberikan pernyataan dampak lingkungan akibat penggunaan menara PT. ABC. PT. ABC memiliki pengawasan di tempat memastikan bahwa undang-undang lingkungan yang berlaku secara tertib.

3.2 Metodologi Penelitian

3.2.1 Jadwal dan Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan oleh penulis sejak Februari 2011 sampai dengan selesai. Penelitian ini dilakukan pada kantor PT ABC yang terletak di bilangan Jakarta Pusat.

3.2.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yang berbentuk deskriptif, yaitu penulis mengumpulkan data-data penelitian yang diperoleh dari objek penelitian dan literatur-literatur lainnya yang kemudian menguraikan secara rinci untuk mengetahui permasalahan penelitian.

3.2.3 Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari objek penelitian, penulis melakukan wawancara dengan pihak yang bersangkutan mengenai pengakuan

pendapatan dan beban pada PT. ABC. Selain itu, penulis juga mewawancarai pihak terkait perpajakan.

2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari berbagai sumber-sumber yang telah ada sebelumnya untuk berbagai macam tujuan (Malhotra, 2007: 102). Data yang bersumber dari perusahaan sebagai objek penelitian sudah diolah dan didokumentasi Data sekunder diperoleh dari situs resmi perusahaan dan dari data-data yang berkenaan dengan informasi mengenai PT. ABC. Beberapa data yang diperoleh penulis antara lain:
 - Sejarah singkat perusahaan
 - Struktur pimpinan perusahaan
 - Data lain yang berkenaan dengan permasalahan, misalnya jurnal, buku besar, laporan keuangan

3.2.4 Teknik Pengumpulan Data

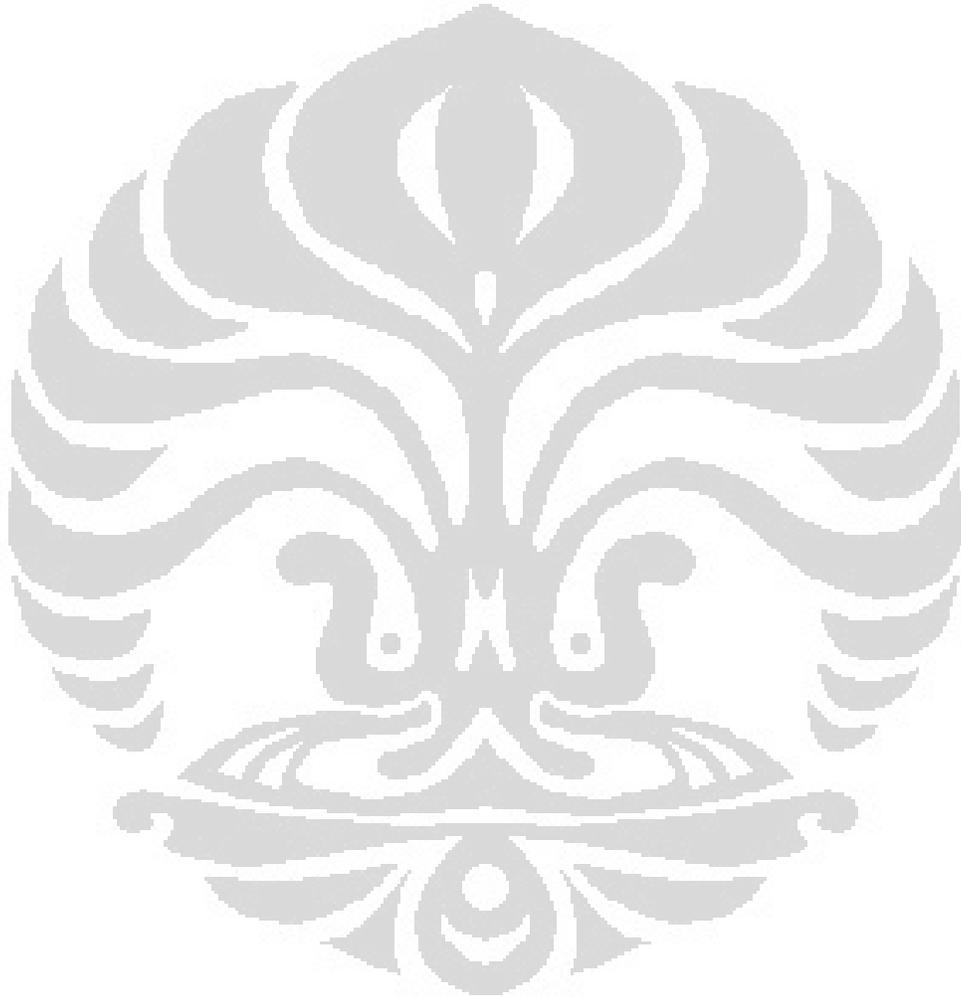
Dalam melakukan penelitian ini, penulis melakukan beberapa teknik dalam pengumpulan data, yaitu :

1. Teknik observasi, yaitu dilakukan dengan pengamatan langsung terhadap objek penelitian berupa melihat dokumen dan pencatatan atas transaksi yang berhubungan dengan materi penelitian yang diambil. Setelah itu penulis mengkaitkan pencatatan tersebut dengan kebijakan Standar Akuntansi Keuangan serta laporan keuangan perusahaan tahun sebelumnya.
2. Teknik dokumentasi, yaitu dengan meneliti bahan-bahan tulisan perusahaan berupa laporan laba rugi dan catatan-catatan yang berhubungan dalam penelitian ini.

3.2.5 Metode Analisis Data

Metode yang dilakukan penulis dalam menganalisa data adalah dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu suatu metode dengan mengumpulkan data,

menyusun mengintepretasikan dan menganalisa data sehingga memberikan keterangan yang lengkap bagi kelangsungan penulisan penelitian yang dilakukan.



BAB 4

PEMBAHASAN

Industri penyewaan BTS merupakan jenis usaha yang sangat bergantung pada asset berupa bangunan towernya. Pengakuan atas Tower akan menjadi sorotan utama pada saat penyajian pelaporan keuangan karena inilah inti vital dari suatu perusahaan penyewaan BTS. Baik buruknya kinerja perusahaan pada dasarnya bergantung kepada bagaimana pergerakan nilai tower yang dimiliki perusahaan. Dengan banyaknya lokasi site pembangunan maupun akuisisi tower dari pihak lain, menggambarkan seperti apa kira-kira peningkatan bisnis perusahaan. Semakin banyak dan semakin tinggi nilai tower dalam suatu site menandakan tingkat kepercayaan provider kepada perusahaan sebagai bangunan untuk penempatan *microwave* sebagai alat pemancar sinyal yang handal untuk telepon selular. Nilai tower yang disajikan juga akan menjadi salah satu sorotan utama para investor yang akan berinvestasi pada suatu perusahaan penyewaan BTS. Maka, sangat penting bagi perusahaan agar memperhatikan bagaimana agar Tower tersebut disajikan dengan sebaik dan seefektif mungkin.

Saat ini telah banyak perusahaan yang bergerak dalam industri ini baik yang telah listing di bursa maupun tidak. Di Indonesia, ada dua jenis metode yang digunakan oleh perusahaan penyewaan BTS sebagai dasar pengakuan Tower, yaitu sebagai aset tetap perusahaan atau sebagai investasi dalam properti. Tentunya, bentuk pengakuan pada tower tersebut akan sangat mempengaruhi. Sampai saat skripsi ini ditulis, belum ada ketentuan khusus tentang pencatatan dan pengakuan tower dalam pembukuan perusahaan. Keduanya masih disahkan selama mengikuti acuan standar baku pengakuan dan pelaporan keuangan yang berlaku di Indonesia.

PT ABC yang merupakan salah satu dari perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan BTS menetapkan bahwa BTS diakui sebagai asset tetap perusahaan. Pertimbangan manajemen perusahaan berpegang teguh bahwa tower masuk ke dalam katagori asset tetap sesuai PSAK 16. Oleh Karena itu, dasar dasar

penyajian tower dalam pelaporan keuangan harus mengacu kepada peraturan penyajian asset tetap yang berlaku.

Pada bab IV ini, penulis menyajikan analisis terhadap kebijakan akuntansi yang berlaku pada PT ABC selaku lessor pada perusahaan penyewaan BTS. Paparan terlebih dahulu dimulai dengan uraian perbandingan antara praktik akuntansi dengan penerapan sewa Tower BTS terkait pengakuan pendapatan dan beban, dilanjutkan dengan pengaruh kebijakan akuntansi tersebut terhadap perhitungan laba kena pajak dan juga isu-isu terkait industry BTS di Indonesia.

4.1. Analisis Kebijakan Akuntansi pada kegiatan sewa Tower PT ABC

Manajemen PT ABC selaku *lessor* telah menetapkan kebijakan akuntansi atas kegiatan operasi perusahaan antara lain:

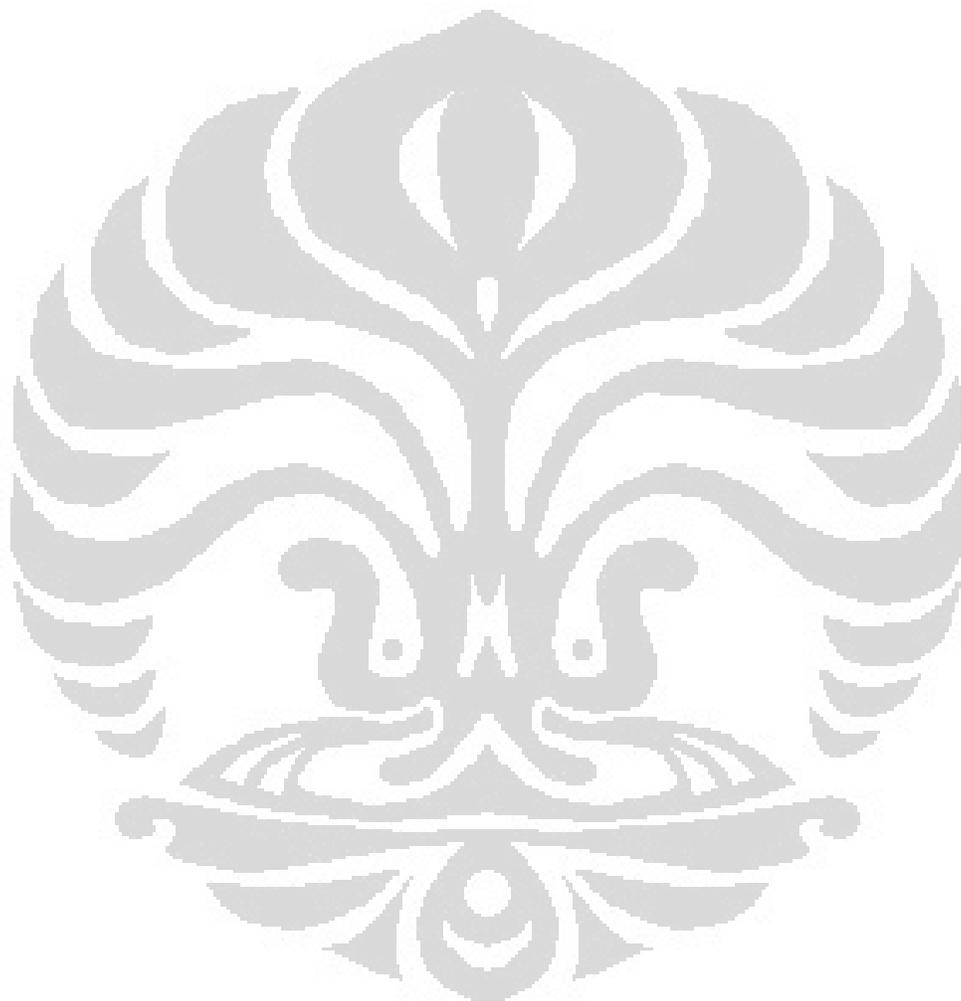
4.1.1 Pengakuan dan Penyajian Tower BTS sebagai asset tetap

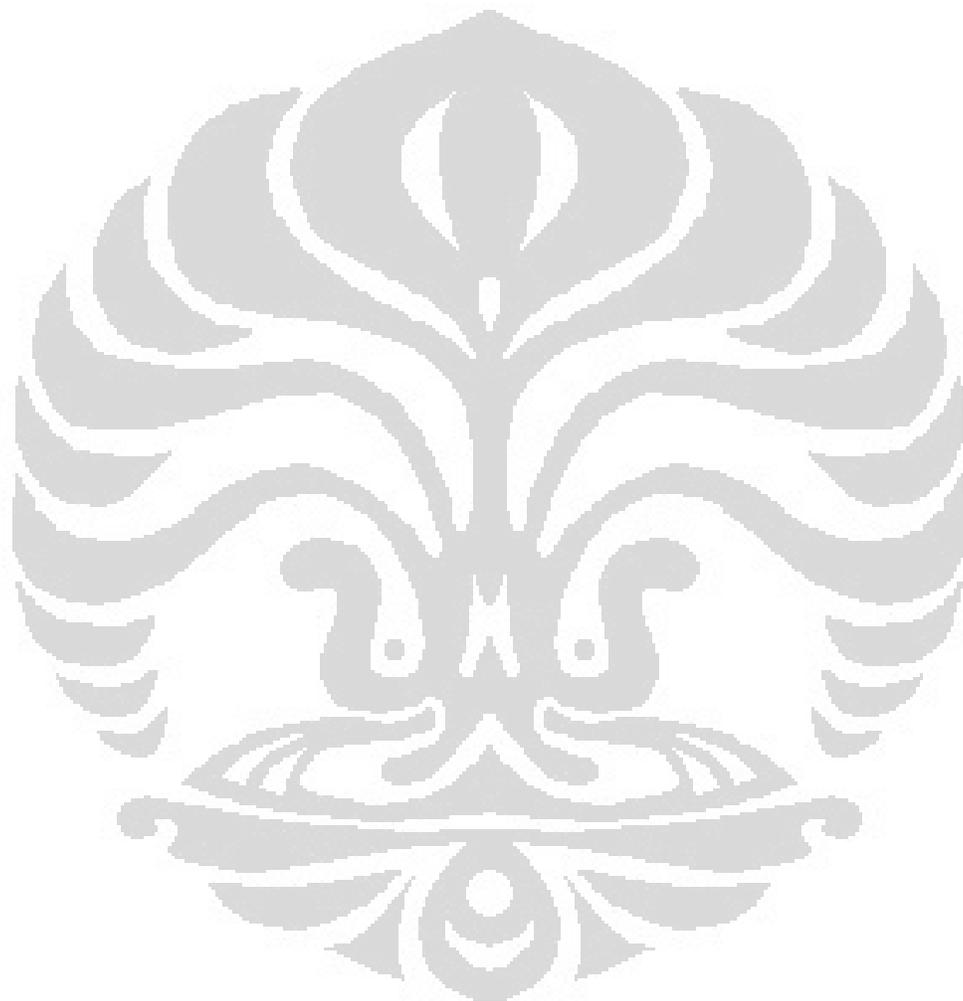
Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, PT ABC melakukan kegiatan operasi utamanya sebagai pihak yang menyewakan BTS. PT ABC melakukan operasinya dengan membangun BTS baru dan juga melakukan akuisisi BTS yang sebelumnya sudah dibangun atau dimiliki oleh provider atau perusahaan yang bergerak dibidang yang sama dengan entitas.

Tower BTS yang telah dibangun dan dimiliki PT ABC diakui sebagai asset tetap perusahaan. Dalam pengakuan dan penyajiannya, PT ABC mengacu pada PSAK 16 (Revisi 2011) yang mengatur tentang pengakuan dan penyajian asset tetap dalam pelaporan keuangan..

Berikut ini adalah skema perbandingan antara bentuk baku PSAK 16 (Revisi 2011) dengan penerapannya atas aset tetap pada pelaporan keuangan PT ABC:

**Tabel 4.1 : Perbandingan PSAK 16 (Revisi 2011) Dengan Kebijakan PT ABC
Terhadap Aset Tetap**





(Sumber : PSAK 16 (Revisi 2011) dan Laporan Keuangan PT ABC Tahun 2011)

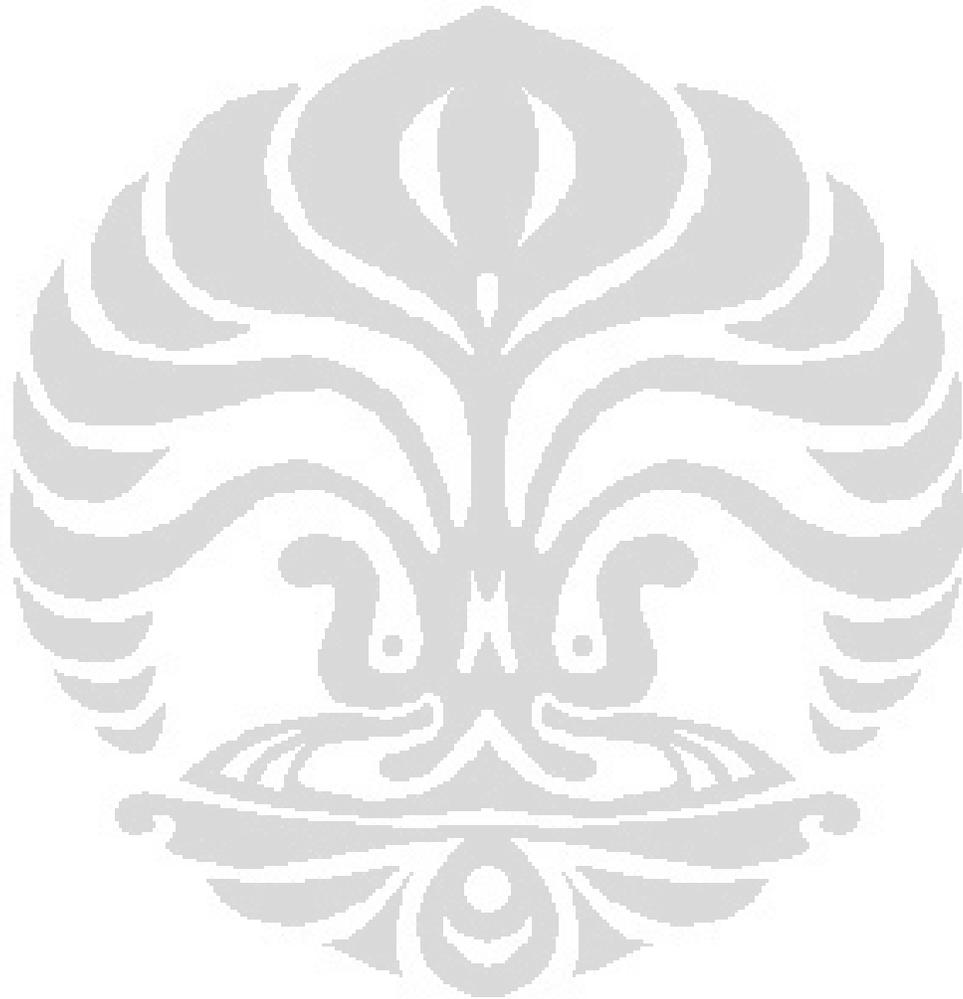
Sesuai dengan perbandingan standar penyajian menara BTS sebagai asset tetap dan PSAK 16 (Revisi 2011) tentang asset tetap, PT ABC telah melakukan pengakuan dan penyajian asset tetap sesuai dengan PSAK 16 (Revisi 2011).

4.1.2 Pengakuan dan Penyajian Sewa Operasi atas Tower Sebagai Asset Tetap

Kegiatan Utama PT ABC adalah melakukan sewa atas asset tetapnya yaitu Tower BTS. Jenis sewa yang dilakukan diklasifikasi sebagai sewa operasi yaitu inti utamanya adalah tidak adanya opsi pemindahan asset kepada *Lessee* di akhir masa sewa. Adapun peraturan tentang penyewaan asset tetap dijelaskan di dalam PSAK 30 (Revisi 2011) tentang Sewa.

Berikut adalah skema perbandingan antara bentuk baku PSAK 30 dengan penerapan sewa operasi pada pelaporan keuangan PT ABC:

Tabel 4.2: Perbandingan PSAK 30 (Revisi 2011) Dengan Kebijakan PT ABC Terhadap Sewa Guna Usaha



(Sumber : PSAK 30 (revisi 2011) dan Data Laporan Keuangan PT ABC Tahun 2011)

4.1.3 Analisis Penerapan Kebijakan Akuntansi Pada Kegiatan Sewa Tower PT ABC

Setelah dijabarkan tentang kesesuaian antara kebijakan akuntansi PT ABC dengan standar peraturan yang berlaku, maka berikutnya adalah bagaimana kebijakan akuntansi tersebut.

4.1.3.1 Perolehan Tower sebagai Aktiva tetap

Seperti yang telah dijelaskan di atas, perusahaan mengakui tower sebagai aktiva tetap. Tower yang dimiliki oleh entitas diperoleh dengan dua cara yaitu :

- a) Dengan pembangunan tower baru
- b) Dengan mengakuisisi tower milik entitas lain

1) **Pembangunan Tower Baru**

Entitas membangun Tower baru berdasarkan permintaan dari klien yang merupakan perusahaan provider telepon seluler. Provider akan meminta pembangunan dan menunjuk lokasi yang mereka inginkan.. Kemudian, PT ABC akan mengirimkan team *Site survey* untuk meninjau lebih lanjut lokasi tersebut. Setelah team *site survey* sudah dapat memastikan bahwa lokasi tersebut sudah dapat digunakan untuk pembangunan tower, maka prosedur yang dilakukn selanjutnya adalah pengurusan perijinan pembangunan. Proses ini dilakukan oleh bagian SITAC (site acquisition). Mula-mula adalah proses *Ground lease*, dimana tanah yang telah disepakati akan disewa untuk pembangunan Tower. Tanah tersebut memang tidak dibeli melainkan disewa pihak pemilik tanah atau tuan tanah yang biasa disebut *Landlord*. Hal ini dikarenakan prosesnya lebih mudah dan ekonomis ketimbang harus membeli tanah tersebut. Setelah mencapai kesepakatan dengan *Landlord* barulah tahap pembangunan Tower dilaksanakan. Setelah itu, barulah pembangunan tower dimulai. Pembangunan Tower sendiri dilakukan dengan menggunakan jasa vendor pemborong konstruksi yang telah diseleksi dan dipercayakan oleh bagian procurement PT ABC.

Perusahaan mencatat tower sebagai asset dalam penyelesaian. Bentuk standar penyajian Rincian asset dalam penyelesaian (*percentage of completion*) yang digunakan oleh entitas adalah sebagai berikut:

Tabel 4.3 : Pencatatan Tower Sebagai Aset Dalam Penyelesaian

	Presentase penyelesaian / <i>Percentage of completion</i>	Akumulasi biaya/ <i>Accumulated costs</i>	Estimasi penyelesaian/ <i>Estimated completion</i>
Menara - menara	75%	xxx	January 20X2
Menara - menara	50%	xxx	February 20X2
Menara - menara	25%	xxx	March 20X2
Menara - menara	10%	xxx	April 20X2
		xxx	

(Sumber : Laporan Keuangan PT ABC Tahun 2011)

Pada saat pembangunan tower, PT ABC melakukan pendekatan dengan *Percentage of completion* atau presentasi penyelesaian, dimana pengakuan tower dilakukan secara beratahapp, yaitu dengan nilai presentase sejak fondasi tower dibangun, sampai sejauh mana tower dapat diakui sebagai fixed asset. Artinya PT ABC menggunakan accrual basis dalam pencatatan tower dalam pelaporan keuangan. Sebagai contoh bentuk dasar pencatatannya adalah seperti contoh berikut :

Pada 1 January 20X0 PT ABC telah melakukan kesepakatan dengan PT. TSL selaku provider untuk pembangunan tower di site XX. Maka PT ABC mempercayakan pembangunan konstruksi tower kepada vendor yang telah terpilih untuk pembangunan di site tersebut. Pembangunan Tower sesuai dengan kesepakatan akan memakan waktu 3 bulan dari sejak diletakannya fondasi tower. Maka presentase pengakuannya adalah 35% pada ahir bulan January, 35% pada ahir February dan pada tahap ahir penyelesaian yaitu 31 maret adalah 30% sisanya. Nilai yang timbul atas presentase pengakuan tersebut berdasarkan nilai kontrak yang kesepakatan dengan vendor di muka yang tertera pada *Purchase Order* (PO).

ABC yang melakukan permintaan atas dibangunnya Tower BTS pada titik site tersebut, sudah dapat mulai melakukan pemasangan peralatan untuk kepentingan *On Air*. Pada saat itu, jurnal pencatatan yang dilakukan oleh pihak PT ABC adalah sebagai berikut :

D:	Fixed Asset-Tower	xxx	
K:	CIP 70%		xxx
K:	AP- Unbilled		xxx

Pada jurnal di atas, sisi debit tidak memunculkan kembali akun CIP namun memunculkan akun Fixed aset yang disajikan pada nilai utuh, yaitu 100% dari nilai PO. Sebagai gantinya, PT ABC membalik pencatatan CIP ke akun kredit sebesar nilai ahir yang diakui yaitu 70%. Selisihnya merupakan nilai utang yang akan timbul dan belum ditagihkan oleh pihak vendor.

Ketika konstruksi telah benar-benar mencapai 100%, maka vendor akan menerbitkan invoice guna melaksanakan penagihan atas jasa konstruksinya. PT ABC akan melakukan pencatatan guna membalik akun utang yang sebelumnya dicatat sebagai AP-Unbilled menjadi AP Trade-Vendor, sehingga pencatatannya menjadi sebagai berikut:

D:	AP- Unbilled	xxx	
K:	AP-Trade Vendor		xxx

Dan ketika realisasi pembayaran kepada vendor telah dilaksanakan , maka pencatatannya menjadi sebagai berikut :

D:	AP-Unbilled	xxx	
K:	Bank		xxx

2) Pengakuisisian Tower Milik Entitas Lain

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, Selain dengan pembangunan tower baru PT ABC juga melakukan akuisisi Tower milik entitas lain. Pada dasarnya, pengakuisisian Tower sendiri lebih ringkas dibandingkan ketika PT ABC membangun sendiri Tower tersebut karena PT ABC tidak memerlukan pembangunan konstruksi karena Tower sudah selesai didirikan. Pada saat ini tahapan yang terjadi adalah seperti contoh sebagai berikut:

PT. Kopnatel selaku pemilik Tower awal akan melakukan penjualan terhadap towernya kepada PT ABC. Sebelum disetujui, tentunya pihak manajemen PT ABC akan melakukan pertimbangan apakah akuisisi akan menguntungkan atau tidak. Pertama, PT ABC harus mengetahui provider manakah yang menjadi *anchor* atas Tower tersebut dan berapa lama sisa kontrak penyewaan. PT Kopnatel harus dapat meyakinkan kepada PT ABC bahwa kontrak tersebut akan diperpanjang. PT. Kopnatel akan mengadakan pertemuan dengan pihak provider dan PT ABC. Dalam pertemuan tersebut akan dibahas mengenai pemindahan kepemilikan Tower, harga sewa baru, dan perpanjangan sewa. Apabila telah mencapai kesepakatan, maka barulah proses kuisisi dilakukan. Dalam perjanjian, disepakati bahwa PT ABC akan membayar sebagian dari harga akuisisi tersebut, baru setelahnya dibayar sisanya.

Dalam hal ini, pencatatan pada saat PT ABC melakukan pengakuisisian tower adalah sebagai berikut :

D:	Fixed Asset-Tower	xxx
D:	Ground Lease	xxx
K:	PT. Kopnatel	xxx
K:	AP-Unbilled	xxx

Dalam jurnal di atas, dijelaskan bahwa PT ABC selaku pihak yang mengakuisisi tower dari pihak PT. Kopnatel mengakui Tower Kopnatel

menjadi assetnya, maka muncullah akun fixed asset-Tower di sisi debet. Nilai Tower tersebut di dapatkan dari kesepakatan antara kedua belah pihak dengan mempertimbangkan kebijakan masing-masing perusahaan. PT ABC akan mempertimbangkan dari sisi *book value* atas Tower tersebut dan *future benefit* yang akan diperoleh dengan pengakuisisian tersebut. Nilai *ground lease* yang muncul adalah nilai dari sisa sewa tanah PT Kopnatel kepada *landlord* (pemilik tanah) atas tanah tempat dibangunnya tower tersebut. Untuk mengetahui nilai ini, PT ABC harus mempelajari terlebih dahulu perjanjian antar pihak PT. Kopnatel dengan *landlord* untuk mengetahui nilai dan masa sewa tanah tersebut yang tercatat sebagai sewa dibayar di muka dalam pembukuan PT Kopnatel. Nilai sewa tersebut dikurangi dengan nilai beban sewa yang telah terealisasi. Selisihnya tersebut yang kemudian akan di bayarkan oleh PT ABC sebagai pengganti beban sewa yang belum terealisasi oleh PT Kopnatel. Pembayaran ini langsung di bayar penuh pada saat akuisisi. Pembayaran atas pengakuisisian Tower tersebut biasanya juga dapat langsung di bayar penuh oleh PT ABC setelah persetujuan oleh kedua belah pihak. Namun sering kali dokumen-dokumen pendukung yang seharusnya diserahkan oleh pihak PT. Kopnatel belum benar-benar dilengkapi seluruhnya. Untuk itu, dalam perjanjiannya, pihak entitas akan membayarkan sebagian dari nilai akuisisinya terlebih dahulu. Presentase atas pembayaran ini adalah kesepakatan antar kedua belah pihak. Tujuannya adalah sebagai jaminan bahwa pihak PT. Kopnatel akan segera melengkapi dokumen-dokumen tersebut misal BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan). Dengan adanya kejadian ini, maka akan muncul dua akun di sisi kredit dalam pencatatan akuisisi Tower PT ABC, yaitu akun PT. Kopnatel yang merupakan akun untuk mengakui bahwa akan ada pembayaran kepada PT. Kopnatel. Sisanya dimasukan ke akun *AP unbilled*, yaitu sisa pembayaran yang belum di tagihkan yang menjadi hutang PT ABC kepada PT. Kopnatel. Pada saat realisasi pembayaran yang sebelumnya telah mendapat otorisasi dari pihak-pihak berwenang, bagian *Treasury* akan membalik jurnal menjadi:

D:	PT. Kopnatel	xxx
K:	Bank	xxx

Ketika Pihak PT Kopnatel telah melengkapi dokumen-dokumen yang dibutuhkan, maka PT ABC akan mencatat jurnal sebagai berikut:

D:	AP- Unbilled	xxx
K:	A/P Trade	xxx

4.1.3.2 Pengakuan Pendapatan dan Beban Terkait Sewa Operasi Tower

Dalam pencatatannya, PT ABC mengakui Tower sebagai fixed asset perusahaan yang disewakan. Maka akan timbul beban maupun pendapatan atas penyewaan atas tetap tersebut.

1) Pengakuan dan Pencatatan atas Pendapatan

Pengakuan pendapatan PT ABC menggunakan metode amortisasi. Beberapa provider melakukan pembayaran di muka atas sewa tower untuk jangka waktu 1 tahun namun ada pula yang pembayarannya dilakukan per 3 bulan, tergantung dari kebijakan dan kesepakatan antara pihak PT.ABC dengan provider atau operator sebagai pihak penyewa. Hal ini terlihat di dalam salah satu kutipan yang diungkapkan atas catatan atas laporan keuangan “PT ABC bahwa entitas menerima pembayaran di muka untuk jangka waktu 1 sampai tahun dari PT. Hutchinson CP Telecommunications atas sewa operasi menara” . Pendapatan yang diterima itu sendiri akan diakui pada saat terjadinya, sesuai dengan pencatatan dengan Basis akrual (*Accrual Basis*).

Berikut adalah salah satu contoh ketika PT ABC akan mengakui pendapatan atas sewa Townerinya:

PT ABC (*lessor*) menyewakan Townerinya kepada PT. Telekomunikasi Seluler (Telkomsel) untuk jangka waktu yang telah disepakati. Dalam

perjanjian, Telkomsel setuju untuk membayarkan sewa dibayar di muka untuk jangka waktu satu tahun. Nilai sewanya Sewa dihitung dari pertama kali *On air* yaitu pada April 2011. Maka sewa yang akan dibayarkan adalah untuk term sewa April 2011 sampai dengan Mei 2012, Pendapatan ini merupakan pendapatan di terima di muka yang akan diamortisasi setiap bulannya. PT ABC seharusnya sudah dapat melakukan penagihan (*billing*) kepada pihak Telkomsel pada ahir bulan April. Namun pada kenyataannya, seringkali dokumen-dokumen penagihan seperti *RFI Certified* belum dapat dilengkapi. Maka PT ABC belum dapat mengirimkan invoicenyanya kepada Telkomsel. Namun, pada ahir bulan April 2011, PT ABC sudah berhak mengakui pendapatan atas jasa sewanya yang telah dilakukannya selama satu bulan. Maka pencatatan yang dibuat pada ahir bulan April 2011 adalah sebagai berikut:

Accrued Revenue

D:	Unbilled- Telkomsel	xxx
K:	Rent Revenue	xxx

Nilai yang dicatat adalah nilai sewanya selama satu bulan, yaitu total dari harga sewa dibagi 12 bulan.

Pada bulan Mei 2011 dokumen yang diperlukan untuk penagihan telah dilengkapi. Maka, PT ABC sudah dapat membuat *invoice* guna melakukan billing kepada pihak Telkomsel. Pada saat ini, PT ABC akan melakukan pencatatan sebagai berikut :

Invoicing Jurnal

D:	A/R- Telkomsel	xxx
K:	Rent Revenue	xxx
K:	VAT- Out	xxx

Nilai *rent revenue* yang dicatat merupakan nilai dari harga sewa untuk satu tahun. Nilai tersebut ditambahkan dengan nilai VAT-Out sebesar 10% dari

harga sewa, maka nilai Piutang (A/R) yang muncul di sisi debet adalah jumlah harga sewa ditambah PPN keluaran 10%.

Pada saat Telkomsel membayarkan sewa dibayar dimuka, PT ABC mencatat sebagai berikut:

Revenue Recognition

D:	Bank	xxx
D:	WHT-23	xxx
K:	A/R – Telkomsel	xxx

Atas realisasi pembayaran, tentunya PT ABC akan menghapus seluruh nilai piutang yang telah dicatat sebelumnya. Nilai yang diterima di rekening entitas akan berkurang karena dikenakan PPh 23 atas pendapatan dari penyewaan asset tetap perusahaan.

Setelah itu, nilai *rent revenue* yang dicatat akan di reclass menjadi *unearned revenue* karena entitas hanya boleh mengakui pendapatan ketika benar-benar jasanya telah terealisasi. Maka pencatatan *reclass*-nya adalah sebagai berikut:

Jurnal Reclass

D:	Rent Revenue	xxx
K:	Unearned Rent Revenue	xxx

Nilai yang muncul adalah seluruh nilai *rent revenue* yang telah dicatat sebelumnya.

Telkomsel telah menggunakan jasa sewa tower selama dua bulan, maka pada ahir bulan Mei 2011, PT ABC sudah dapat mengakui pendapatan atas sewanya. Pencatatannya adalah sebagai berikut:

Revenue Amortisation

D:	Unearned Rent Revenue	xxx
K:	Rent Revenue	xxx

Nilai yang dicatat adalah total harga sewa dibagi dengan 12 bulan dan dikalikan 2 bulan masa sewa (April 2011 – Mei 2011).

Dikarenakan pada tanggal 31 April 2011 PT ABC telah mengakui pendapatan akrualnya, maka jurnal tersebut harus dihapuskan dengan membuat jurnal balik (*reversing*). Pencatatannya adalah sebagai berikut:

Reverse Accrued Revenue

D:	Rent Revenue	xxx
K:	Unbilled AR	xxx

Nilai yang dicatat adalah nilai yang sama dengan jurnal pada saat PT ABC mengakui *accrued revenue*. Tujuannya agar entitas tidak melakukan dua kali pengakuan pendapatan (*double counting*), sehingga pada awal juni 2011 sudah tidak ada lagi nilai Unbilled AR yang *outstanding*. PT ABC akan mengakui revenuennya seperti biasa, yaitu:

D:	Unearned Rent Revenue	xxx
K:	Rent Revenue	xxx

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, PT ABC melakukan amortisasi atas pendapatan. Hal ini sesuai dengan prinsip *accrual basis* dimana pendapatan diakui ketika sudah benar-benar terjadi, sehingga menceminkan keadaan sebenarnya. Sesuai dengan catatan atas laporan keuangan PT.ABC tentang sewa, disebutkan bahwa perseroan mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan (neraca) sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah

tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa operasi. Sewa Kontijen, apabila ada diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa Pada setiap ahir bulan.

Selain menyewakan kepada pihak anchor atau operator utama, PT ABC juga menyewakan Townernya kepada operator lain di site yang sama dengan system kolokasi seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Sistem pencatatan atas sewa di atas berlaku untuk anchor operator maupun kolokasi.

2) Pengakuan dan Pencatatan atas Beban Terkait Sewa

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, bahwa PT ABC sebagai entitas *lessor* menyewakan asset tetap berupa tower kepada pihak *lessee* dengan metode sewa operasi. Seperti yang dijelaskan dalam PSAK 30 bahwa Biaya, termasuk penyusutan yang terjadi untuk memperoleh pendapatan sewa diakui sebagai beban (51) Dan, kebijakan penyusutan untuk aset sewaan konsisten dengan kebijakan penyusutan normal lessor untuk aset serupa, dan penyusutan tersebut dihitung sesuai dengan PSAK 16: Aset tetap. Di dalam PSAK 16, seperti yang tercantum di tabel atas, Berbagai metode penyusutan dapat digunakan untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan dari asset secara sistematis selama umur manfaatnya. Metode tersebut antara lain metode garis lurus, metode saldo menurun, dan metode unit produksi. Metode garis lurus menghasilkan pembebanan tetap selama umur diakui sebelumnya dalam laba rugi.

Pihak Manajemen PT ABC telah sepakat untuk melakukan penyusutan setiap tahunnya atas Tower BTS dengan metode garis lurus seperti yang tercatat dalam catatan atas laporan keuangan “Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama umur manfaat aset tetap yang

diestimasi sebagai berikut; Menara-menara 20 tahun”. Maka perhitungan untuk beban penyusutan tersebut adalah :

$$\frac{\text{Nilai asset} - \text{Nilai residu}}{\text{Umur ekonomis Tower}}$$

Nilai yang akan muncul adalah nilai penyusutan dalam satu tahun yang akan mengurangi nilai asset tetap-Tower. Karena menggunakan metode garis lurus, maka nilai yang akan muncul akan sama dengan tahun tahun berikutnya, dengan bentuk pencatatannya dalam jurnal penyesuaian adalah sebagai berikut:

D:	Beban depresiasi-Tower	xxx
K:	Akumulasi penyusutan	xxx

Pada tahun 2011 perusahaan melakukan perhitungan nilai buku aset tetap dengan metode revaluasi, yaitu perhitungan kembali nilai pasar atas aset tetap yang biasanya dilakukan dengan menggunakan jasa appraisal. Alasan PT ABC melakukan revaluasi dikarenakan terjadi peningkatan pada nilai Tower BTS. Semakin banyak kolokasi pada suatu Tower BTS, semakin tinggi nilai jual atas Tower tersebut.

Proses yang dilakukan sebelum melakukan revaluasi adalah melakukan perhitungan penyusutan Tower BTS seperti biasa terlebih dahulu sehingga didapatkan nilai buku atas penyusutan dengan metode garis lurus. Nilai tersebut kemudian dibandingkan dengan nilai buku penyusutan tower yang direvaluasi. Apabila nilai revaluasi lebih tinggi dari nilai buku tower tersebut. Selishnya kemudian akan dijurnal sebagai berikut:

D:	Revaluation Tower	xxx
K:	Fixed Asset Reval Surplus	xxx

4.2. Pengaruh Penerapan Kebijakan Akuntansi PT ABC Terhadap Perpajakan

Menurut PSAK 46 pajak penghasilan adalah pajak yang dihitung berdasarkan peraturan perpajakan dan pajak ini dikenakan atas penghasilan kena pajak perusahaan. Pajak Penghasilan Final adalah pajak penghasilan yang bersifat final, yaitu bahwa setelah pelunasannya, kewajiban pajak telah selesai dan penghasilan yang dikenakan pajak penghasilan final tidak digabungkan dengan jenis penghasilan lain yang terkena pajak penghasilan yang bersifat tidak final. Pajak jenis ini dapat dikenakan terhadap jenis penghasilan, transaksi, atau usaha tertentu.

Laba akuntansi adalah laba atau rugi bersih selama satu periode sebelum dikurangi beban pajak. Penghasilan kena pajak atau laba fiskal (*taxable profit*) atau rugi pajak (*tax loss*) adalah laba atau rugi selama satu periode yang dihitung berdasarkan peraturan perpajakan dan yang menjadi dasar perhitungan pajak penghasilan. Beban Pajak (*tax expense*) atau penghasilan pajak (*tax income*) adalah jumlah agregat pajak kini (*current tax*) dan pajak tangguhan (*deferred tax*) yang diperhitungkan dalam penghitungan laba atau rugi pada satu periode. Pajak kini (*current tax*) adalah jumlah pajak penghasilan terutang (*payable*) atas penghasilan kena pajak pada satu periode. Kewajiban pajak tangguhan (*deferred tax liabilities*) adalah jumlah pajak penghasilan terutang (*payable*) untuk periode mendatang sebagai akibat adanya perbedaan temporer kena pajak.

Aktiva pajak tangguhan (*deferred tax assets*) adalah jumlah pajak penghasilan terpulihkan (*recoverable*) pada periode mendatang sebagai akibat adanya :

- a) Perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, dan
- b) Sisa kompensasi kerugian

Perbedaan temporer (*temporary differences*) adalah perbedaan antara jumlah tercatat aktiva atau kewajiban dengan DPP-nya. Perbedaan temporer dapat berupa:

- a) Perbedaan temporer kena pajak (*taxable temporary differences*) adalah perbedaan temporer yang menimbulkan suatu jumlah kena pajak (*taxable*

amounts) dalam penghitungan laba fiskal periode mendatang pada saat nilai tercatat aktiva dipulihkan (*recovered*) atau nilai tercatat kewajiban tersebut dilunasi (*settled*); atau

- b) Perbedaan temporer yang boleh dikurangkan (*deductible temporary differences*) adalah perbedaan temporer yang menimbulkan suatu jumlah yang boleh dikurangkan (*deductible amounts*) dalam penghitungan laba fiskal periode mendatang pada saat nilai tercatat aktiva dipulihkan (*recovered*) atau nilai tercatat kewajiban tersebut dilunasi (*settled*).

Dasar pengenaan pajak (DPP) aktiva atau kewajiban adalah nilai aktiva atau kewajiban yang diakui oleh Direktorat Jendral Pajak dalam penghitungan laba fiskal. Beban pajak (pajak penghasilan) terdiri dari beban pajak kini (Penghasilan kini) dan beban pajak tangguhan (pajak penghasilan tangguhan).

4.2.1 Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

DPP aktiva adalah jumlah yang dapat dikurangkan, untuk tujuan fiskal, terhadap setiap manfaat ekonomi (penghasilan) kena pajak yang akan diterima perusahaan pada saat memulihkan nilai tercatat aktiva tersebut. Apabila manfaat ekonomi (penghasilan) tersebut tidak akan dikenakan pajak maka DPP aktiva adalah sama dengan nilai tercatat aktiva.

Penyajian pajak PT ABC adalah (dalam jutaan rupiah):

31 Desember 2011 dan 2010 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		December 31, 2011 and 2010 (Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)		
	2011	Catatan/ Notes	2010	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	649.452	2d,2r,4,31,35	354.575	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga, setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp26.008 (2010: Rp362)	194.602	2e,2r,5,14,30d,35	111.881	Third parties, net of allowance for impairment of Rp26,008 (2010: Rp362)
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	-		38	Third parties
Persediaan	937	2f,6	938	Inventories
Beban dibayar di muka dan uang muka	15.069	2g,7	10.514	Prepaid expenses and advances
Pajak dibayar di muka	42.209	2n,15a	255.109	Refundable taxes
TOTAL ASET LANCAR	902.269		733.053	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi sewa pembiayaan neto	1.092	2h,8	1.818	Net investment in finance lease
Aset tetap, setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp388.616 (2010: Rp14.546)	6.956.250	2i,9,14	6.074.655	Fixed assets, less accumulated depreciation of Rp388,616 (2010: Rp14,546)
Sewa lokasi jangka panjang	541.785	2h,10	380.354	Long-term site rentals
Aset pajak tangguhan	1.800	2n,15e	1.480	Deferred tax assets
Aset tidak lancar lainnya, neto	165.134	2r,11,30d,35	220.033	Other non-current assets, net
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	7.666.061		6.678.340	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	8.568.330		7.411.393	TOTAL ASSETS
31 Desember 2011 dan 2010 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		December 31, 2011 and 2010 (Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)		
	2011	Catatan/ Notes	2010	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang pembangunan menara dan lainnya - pihak ketiga	165.117	2r,12,35	219.579	Tower construction and other payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	33.294	2r,16,35	27.122	Other payables - third parties
Beban yang masih harus dibayar	199.006	2r,13,35	259.651	Accrued expenses
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current portion of long-term loans
Pihak ketiga	494.901	2r,14,35	328.096	Third parties
Pihak berelasi	-	2r,14,31,35	26.953	Related party
Utang pajak	17.537	2n,15b	5.404	Taxes payable
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	909.855		866.805	TOTAL CURRENT LIABILITIES

Gambar 4.1:

Laporan Posisi Keuangan PT ABC Tahun 2011

(Sumber: Laporan Keuangan PT ABC Tahun 2011)

	Tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2011 dan 2010 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)		Years ended December 31, 2011 and 2010 (Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)	
	2011	Catatan/ Notes	2010	
PENDAPATAN	1.650.906	2h,2m,23	1.355.846	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	90.017	2m,24	66.999	COST OF REVENUES
DEPRESIASI DAN AMORTISASI	480.906	2h,2i,25	407.489	DEPRECIATION AND AMORTIZATION
LABA BRUTO	1.079.983		881.358	GROSS INCOME
BEBAN USAHA	174.919	2k,26	161.338	OPERATING EXPENSES
LABA OPERASI	905.064		720.020	OPERATING INCOME
(BEBAN)/PENGHASILAN LAIN-LAIN				OTHER (EXPENSES)/INCOME
Penghasilan bunga	1.069		6.968	Interest income
Biaya keuangan (Rugi)/laba selisih kurs, neto	(443.388)	27	(787.938)	Finance charges
(Beban penurunan nilai)/pembalikan cadangan penurunan nilai	(1.386)	2i,28	186.540	Foreign exchange (losses)/gains, net (impairment expense)/reversal of allowance for impairment
Lain-lain, neto	(32.501)	5	(2.722)	Others, net
Jumlah beban lain-lain, neto	(524.864)		(587.560)	Other expenses, net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	380.400	2n,15c,15d	132.460	INCOME BEFORE CORPORATE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN/(MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN				CORPORATE INCOME TAX EXPENSE/(BENEFIT)
Beban pajak kini	62.281		47.919	Current tax expense
Beban/(manfaat) pajak tangguhan	34.235		(15.473)	Deferred tax expense/(benefit)
	96.516		32.446	
LABA NETO	283.884		100.014	NET INCOME

Gambar 4.2: Laporan Laba Rugi Komprehensif PT ABC Tahun 2011

(Sumber : Laporan Keuangan PT ABC Tahun 2011)

4.2.2 Pengakuan Aktiva Pajak Kini (*Current Tax Assets*) dan Kewajiban Pajak Kini (*Current Tax Liabilities*)

Seperti yang ditulis dalam PSAK 46, bahwa Jumlah pajak kini, yang belum dibayar harus diakui sebagai kewajiban. Apabila jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode-periode tersebut, maka selisihnya, diakui sebagai aktiva.

Berdasarkan peraturan perpajakan Laporan keuangan yang disusun perusahaan biasanya harus disesuaikan dengan peraturan fiskal ketika laporan keuangan tersebut sebagai dasar pada SPT PPh yang disampaikan ke kantor pajak. Hal ini disebabkan laporan keuangan perusahaan mengacu pada standar akuntansi

komersial. Untuk memenuhi kebutuhan pelaporan pajak maka perusahaan melakukan penyesuaian fiskal (koreksi fiskal).

Perbedaan laporan keuangan komersial dengan laporan keuangan fiskal.

Berdasarkan pembebanannya dapat dibedakan dua macam, yaitu:

1. Beda Tetap
2. Beda Waktu.

Yang dimaksud beda tetap, yaitu biaya-biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan yang tidak boleh dikurangkan pada penghasilan kena pajak, contohnya adalah sumbangan, entertain (tanpa daftar nominatif), pengeluaran yang tidak ada kaitannya dengan kegiatan perusahaan dan lain-lain. Sedangkan beda waktu, yaitu perbedaan pembebanan suatu biaya dimana jangka waktu pembebanannya berbeda.

Koreksi fiskal dapat juga dijelaskan sebagaimana berikut, yaitu dengan koreksi fiskal positif diantaranya:

- Biaya yg dikeluarkan untuk kepentingan pemegang saham
- Pembentukan atau pemupukan dana cadangan
- Pengeluaran dalam bentuk natura
- Jumlah yang melebihi kewajiban yang dibayarkan kepada pemegang saham
- Sumbangan atau bantuan
- Pajak Penghasilan
- Sanksi administrasi (Pajak)
- Penyusutan/amortisasi
- dll

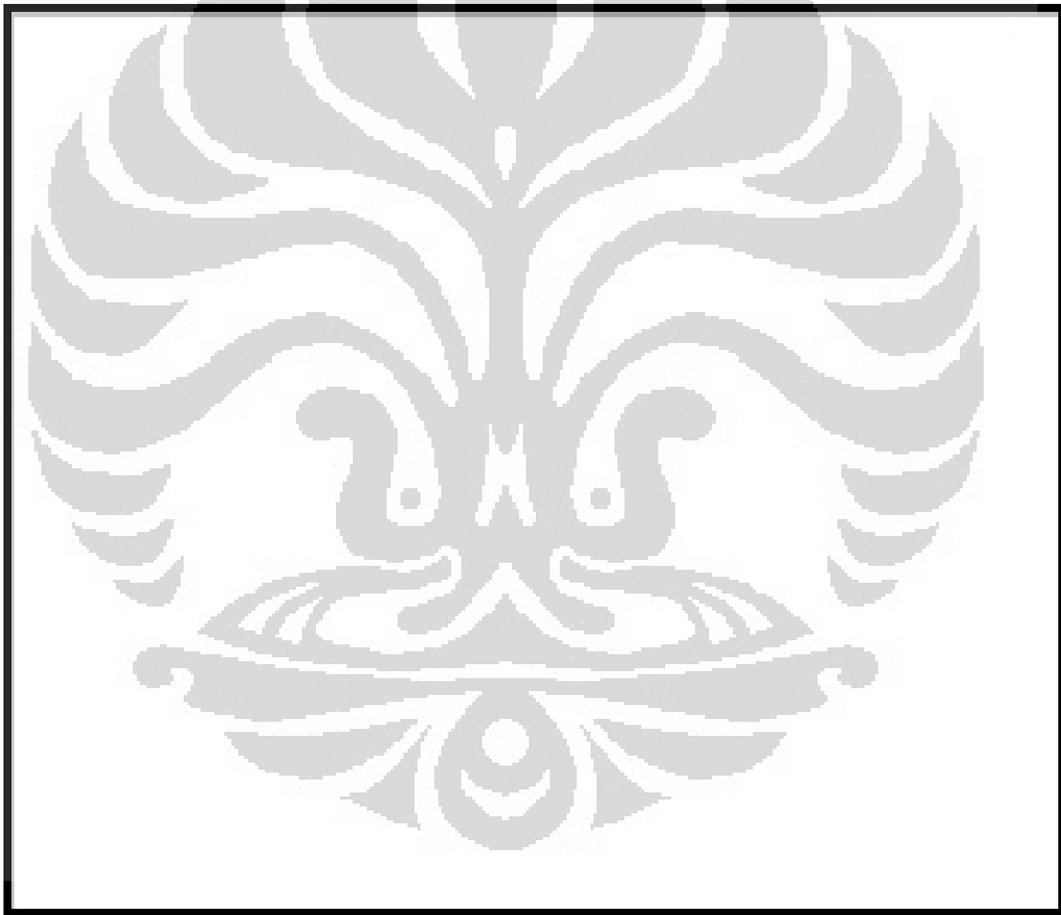
Serta koreksi fiskal negatif diantaranya:

- Penyusutan/amortisasi
- Penghasilan yang ditangguhkan pengakuannya
- dll

Penyusutan bisa menimbulkan koreksi negatif atau positif tergantung hasil perhitungan apa lebih besar atau malah lebih kecil. Sementara itu perbedaan umur

penyusutan menurut komersil PT ABC dengan fiskus dapat dilihat sebagaimana berikut:

Dengan adanya perbedaan umur penyusutan tersebut, maka setiap tahunnya dilakukan koreksi fiskal negatif atas beban penyusutan. Semetara itu, pengakuan pajak kini pada PT ABC dapat dilihat sebagaimana berikut:



Gambar 4.3 : Perhitungan Laba Kena Pajak PT ABC

(Sumber : Data Keuangan PT ABC Tahun 2011)

4.2.3 Pengakuan Aset Pajak Tangguhan (*Deferred Tax Assets*) dan Liabilitas Pajak Tangguhan (*Deferred Tax Liabilities*)

Menurut PSAK 46, Semua perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali jika timbul perbedaan temporer kena pajak:

	2011	2010
Perbedaan Temporer		
Provisi Imbalan Kerja	194	213
Penyusutan Aset Tetap	(34,041)	15,261
Penyisihan piutang ragu-ragu	(389)	-
Total Pajak Tangguhan	(34,235)	15,473

Gambar 4.4 : Perhitungan Total Pajak Tangguhan PT ABC

(Sumber : Data Keuangan PT ABC Tahun 2011)

Dari table di atas, dapat disimpulkan bahwa dengan pencatatan PT ABC yang melakukan sewa operasi maka koreksi fiskal dilakukan atas perbedaan temporer yang berasal dari perbedaan pengakuan umur ekonomis antara fiskal dan komersil. Menurut fiskal, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 138/kmk.03/2002 tanggal 8 april 2002 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 520/kmk.04/2000 Tentang Jenis-jenis Harta yang Termasuk dalam Kelompok Harta Berwujud Bukan Bangunan untuk Keperluan Penyusutan, Tower BTS dikategorikan dalam kelompok tiga dengan umur ekonomis untuk penyusutan 16 tahun. PT ABC diharuskan melakukan koreksi negatif atas beban penyusutan yang telah diakui sebelumnya dikarenakan nilai penyusutan Tower BTS selama 20 tahun lebih rendah dibandingkan dengan nilai penyusutan yang diakui fiskus.

4.3 Isu-isu Lain Terkait Dengan Industri Penyewaan BTS

4.3.1 Analisis Pelaporan Keuangan PT ABC

Laporan keuangan PT ABC telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (“SAK”) yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK). Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait dibawah ini, beberapa standar akuntansi telah direvisi dan diterbitkan, ditetapkan efektif tanggal 1 January 2011. PSAK No. 1 (Revisi 2009) mengatur penyajian laporan keuangan, yaitu antara lain, tujuan pelaporan, komponen laporan keuangan, penyajian secara wajar materialitas dan agregasi, saling hapus, perbedaan antara aset lancar dan tidak lancar dan liabilitas jangka pendek dan jangka panjang, informasi komparatif, konsistensi penyajian dan memperkenalkan pengungkapan baru, antara lain, sumber estimasi ketidakpastian dan pertimbangan, pengelolaan permodalan, laba komprehensif lainnya, penyimpangan dari standar akuntansi keuangan dan pernyataan kepatuhan

Dalam Peraturan BAPEPAM dan LK Nomor VIII.G.7 tahun 2012 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik, dijelaskan tentang pedoman mengenai struktur, isi, persyaratan dalam penyajian dan pengungkapan laporan keuangan yang harus disampaikan oleh Emiten atau Perusahaan Publik, baik untuk keperluan penyajian kepada masyarakat umum maupun untuk disampaikan kepada Bapepam dan LK.

Laporan keuangan dalam peraturan ini adalah sesuai dengan pengertian laporan keuangan yang termuat dalam SAK, yaitu meliputi:

- a. Laporan Posisi Keuangan (Neraca) pada akhir periode;
- b. Laporan Laba Rugi Komprehensif selama periode;
- c. Laporan Perubahan Ekuitas selama periode;
- d. Laporan Arus Kas selama periode;
- e. Catatan atas Laporan Keuangan; dan

- f. Laporan Posisi Keuangan pada awal periode komparatif yang disajikan ketika Emiten atau Perusahaan Publik menerapkan suatu kebijakan akuntansi secara retrospektif atau membuat penyajian kembali pos-pos laporan keuangan atau ketika Emiten atau Perusahaan Publik mereklasifikasi pos-pos dalam laporan keuangannya.

PT ABC selaku perusahaan yang telah *go public* telah menyajikan laporan keuangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dapat dilihat dari opini wajar tanpa pengecualian yang diberikan oleh pihak auditor independen yang mengaudit PT ABC pada tahun 2011.

4.3.2 Pengaruh Terhadap Pencatatan Akuntansi dan Perhitungan Perpajakan Jika PT ABC Menerapkan *Finance Lease*

PT ABC mencatat sewanya sebagai sewa operasi. Dikarenakan menurut fiskus, sewa yang diakui adalah sewa operasi maka tidak terdapat permasalahan terhadap koreksi fiskalnya kecuali pada perbedaan umur ekonomis Tower BTS menurut akuntansi dan fiskus. Akan tetapi secara hipotetikal, terdapat pula *finance lease* atau sewa dengan hak opsi yaitu terdapat opsi pemindahan kepemilikan dari pihak *lessor* kepada pihak *lessee* di akhir periode sewa. Pencatatan yang dilakukan terhadap pendapatan dan beban pada *finance lease* berbeda dengan pencatatan perusahaan apabila menerapkan sewa operasi. Tentunya hal ini akan mempengaruhi dari segi perpajakannya.

Dalam sub bab ini, dijabarkan apabila PT ABC menerapkan kebijakan sewa dengan hak opsi atas Tower BTSnya dengan contoh kasus sebagai berikut: Pada awal Januari tahun 2011 PT ABC menandatangani kontrak sewa Tower BTS dengan provider PT. X dengan hak opsi (*finance lease*) selama 10 tahun. Dalam perjanjian tersebut disetujui bahwa nilai sewa atas Tower BTS adalah sebesar Rp250.000.000,00 dengan tingkat bunga efektif 1%. Pembayaran dilakukan pada awal tahun selama sepuluh tahun, dengan skedul amortisasi sebagai berikut:

Tabel 4.4 : Perhitungan Amortisasi atas *Finance Lease*

(Sumber: Data yang telah diolah oleh penulis)

Pada 1 January 2011 pencatatan yang dilakukan oleh PT ABC adalah sebagai berikut:

D:	Lease Receivable	8,823,017,684
K:	VAT – Out	802.092.517
K:	Tower	3.750.000.000
K:	Unearned interest revenue	4.270.925.167

Dari jurnal di atas, dapat disimpulkan bahwa pada saat pengakuan piutang atas *finance lease*, PT ABC juga mengkreditkan akun Tower sehingga seolah terjadi pemindahan kepemilikan Tower dari pihak PT ABC kepada PT X. Pemindahan kepemilikan inilah yang menjadi perbedaan yang paling terlihat dibandingkan dengan sewa operasi. Nilai Tower BTS tersebut adalah Rp3.750.000.000. PT ABC juga mengakui adanya piutang bunga di muka yang nilainya dicatat secara keseluruhan

dari total *interest revenue* sampai akhir periode. Pada saat ini, fiskus sudah mengakui adanya PPN terutang atas transaksi *finance lease* tersebut. Karena menurut fiskus, PPN sudah terutang ketika adanya pengakuan atas perpindahan penguasaan. Maka PT ABC juga melakukan pencatatan atas utang PPN yaitu dengan dasar pengenaan pajaknya adalah seluruh nilai Tower beserta bunganya dengan nilai yang tercatat pada jurnal diatas adalah Rp8.020.925.168 dikalikan dengan 10% yaitu Rp802.092.517

Jika dari pengakuan piutang pendapatan di atas, PT ABC melakukan pencadangan atas piutangnya. Asumsi bahwa PT ABC mencadangkan piutang ragu-ragu sesuai dengan peraturan perpajakan yaitu setinggi-tingginya 2.5% dari nilai *lease receivable*, maka pencatatan atas pencadangan tersebut adalah sebagai berikut:

D:	Bad Debt Expense	220,575,442
K:	Allowance for Doubtfull Account	220,575,442

Pada hari yang sama, PT X langsung membayarkan cicilan pertama atas hutang sewanya kepada PT ABC. Maka PT ABC mencatat sebagai penerimaan pembayaran piutang sebagai berikut :

D:	Bank	44.560.695
K:	Lease Receivable	44.560.695

Pada ahir bulan Januari 2011, PT ABC sudah dapat megakui adanya pendapatan bunga atas sewa Tower tersebut dengan nilai bunga yang sudah terealisasi dalam satu bulan tersebut. Maka pada saat ini, pencatatan yang dilakukan oleh PT ABC adalah sebagai berikut:

Unearned interest revenue	37,054,393
Interest Revenue	37,054,393

Pada bulan-bulan berikutnya, PT ABC akan melakukan pencatatan yang sama dengan jurnal diatas, akan tetapi, nilai bunga yang muncul akan berubah-ubah sesuai dengan tabel amortisasi di atas.

Pada saat penerimaan pelunasan piutang dan pengakuan pendapatan bunga sampai pada akhir masa sewa, PT ABC tidak lagi dikenakan PPn karena pajak sudah terutang pada saat pertama kali kontrak pemindahan penguasaan atas Tower.

Apabila PT ABC menerapkan sistem *finance lease*, maka tidak akan ada pengakuan atas beban penyusutan atas Tower BTS. Hal ini dikarekakan adanya “penyerahan” Tower BTS kepada pihak PT X meskipun belum benar-benar terealisasi. Penyusutan atas Tower BTS tetap akan dilakukan, namun pihak yang membuat pencatatannya adalah PT X sebagai pihak *lessee*. Selain itu, adabeberapa biaya lainnya yang juga tidak lagi di catat oleh PT ABC. Biaya-biaya tersebut merupakan biaya yang pada sewa operasi dibebankan langsung pada Tower BTS, seperti :

- Perjalanan dinas
- Perawatan lokas
- Listrik
- dan lain-lain

Pada *finance lease*, beban-beban yang diakui oleh pihak *lessor* adalah beban-beban yang terkait langsung dengan pengadaan aset yang nantinya akan disewakan, misalnya biaya pinjaman bank.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, penerapan *finance lease* akan menimbulkan perbedaan pencatatan pada pendapatan dan beban yang terkait atas sewa Tower BTS. Dampak ini pula akan mempengaruhi pada laba kena pajak yang akan diakui PT ABC. Penulis akan mencoba memberikan gambaran atas rekonsiliasi fiskal yang akan dilakukan PT ABC dengan acuan pada rekonsiliasi fiskal yang sebelumnya telah digambarkan pada saat PT ABC menerapkan sewa operasi.

Gambar 4.5: Perhitungan Laba Kena Pajak PT ABC dengan Menggunakan *Finance Lease*



(Sumber: Data yang telah diolah oleh penulis)

Dengan membandingkan dengan rekonsiliasi fiskal pada saat PT ABC menggunakan sewa operasi, dapat dilihat bahwa beban penyusutan tidak muncul dalam koreksi fiskal karena PT ABC tidak mencatat Tower BTS sebagai asetnya. Disamping itu, penyisihan piutang ragu-ragu juga tidak muncul dalam koreksi fiskal dikarenakan sesuai dengan SE-29/PJ.42/1992 bahwa *lessor* dapat membentuk

cadangan penghapusan piutang ragu-ragu, setinggi-tingginya sejumlah 2,5% dari rata-rata saldo awal dan saldo akhir piutang sewa guna usaha dengan hak opsi, yaitu jumlah pembayaran sewa guna usaha yang meliputi angsuran pokok (*principal*) dan bunga. Dikarenakan pencadangan atas piutang ragu-ragu yang diakui PT ABC adalah 2,5% maka tidak ada koreksi atas pencatatan tersebut.

Pada *finance lease*, pemotongan pajak hanya terjadi pada awal transaksi dan tidak ada pemotongan pajak pada angsuran-angsuran berikutnya dikarenakan angsuran yang dilakukan merupakan bentuk dari pelunasan piutang bagi lessee kepada lessor sehingga perbedaan nilai yang muncul pada pajak dibayar di muka. Hal ini disebabkan karena pada sewa operasi, nilai pajak dibayar di muka adalah angsuran PPh 25 (badan) ditambah dengan PPh 23. Apabila PT ABC menggunakan *finance lease*, maka tidak terkena pemotongan atas PPh 23, sehingga nilai pajak dibayar di muka yang tercatat hanya nilai atas PPh 25 yaitu angsuran PPh atas badan

4.3.3 Perkembangan Industri Telekomunikasi di Indonesia

Prospek atas bisnis penyewaan tower dapat dikatakan sangat baik pada saat ini. Industri komunikasi berkembang pesat seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Sampai dengan saat ini, seiring dengan semakin konsumtifnya masyarakat khususnya di Indonesia memberikan banyak peluang operator nirkabel untuk bersaing. Di Indonesia cukup banyak perusahaan telekomunikasi yang memiliki segmen berbeda-beda dengan persaingan jumlah pelanggan. Operator memberikan fasilitas menarik yang menjanjikan kepada tiap pelanggannya. Agar dapat bersaing, maka kebanyakan operator menawarkan tarif penggunaan pulsa yang terjangkau bagi seluruh kalangan agar masing-masing dapat memuaskan penggunaannya. Akan tetapi kemungkinan akan semakin buruk dampaknya dengan persaingan harga tersebut. Kemungkinan dampak tersebut dapat menjadi pertimbangan bagi pemerintah di Indonesia untuk mengurangi jumlah operator telepon nirkabel agar dapat melindungi perusahaan operator. Apabila regulasi tersebut diterapkan maka stabilitas persaingan tarif bisa membaik. Dampaknya terhadap perusahaan penyewa Tower BTS adalah berkurangnya jumlah *customer*

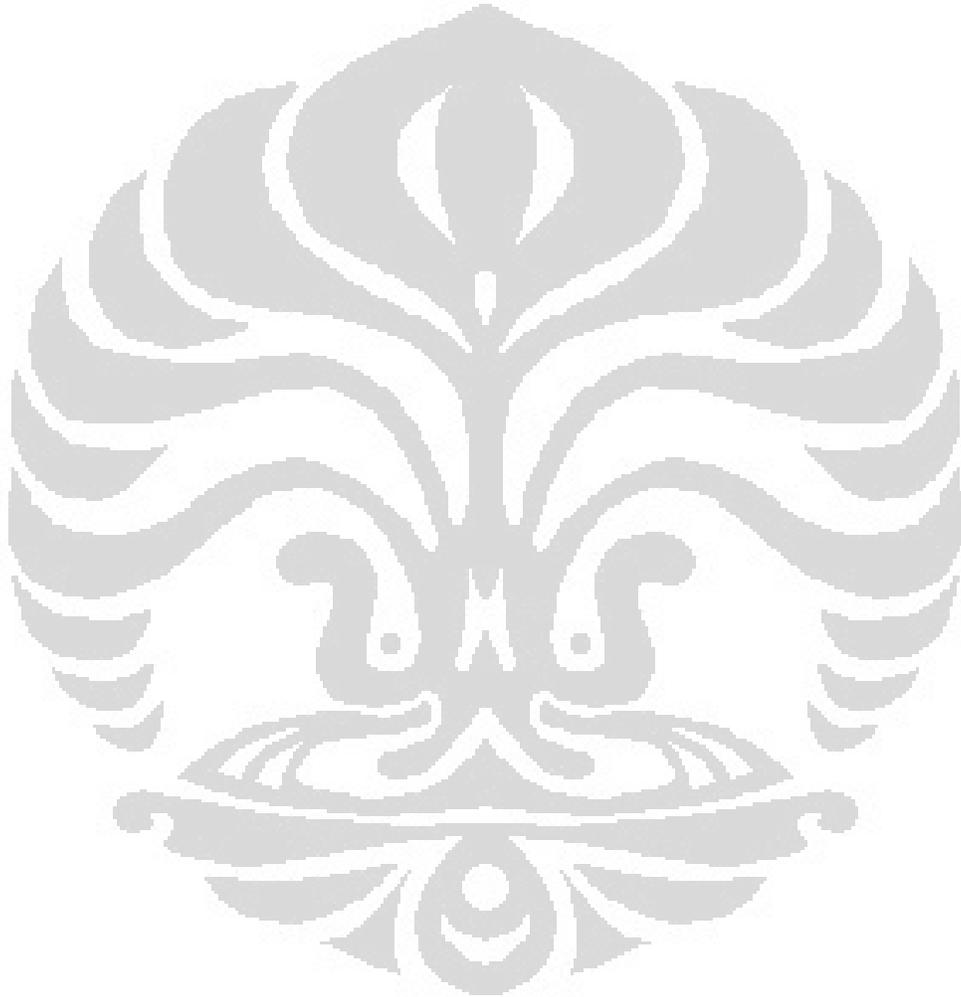
yang merupakan operator telepon nirkabel. Dampaknya akan sangat terlihat pada pendapatan sewanya terutama berkurangnya jumlah kolokasi di setiap site.

Industri penyewaan BTS mulai berkembang pesat sejak diberlakukan Peraturan Kementerian komunikasi dan Informasi Indonesia bahwa kini operator swasta tidak boleh memiliki tower sendiri. Tujuan pemerintah, agar tidak mengurangi penggunaan lahan untuk pembangunan tower. Terlalu banyak tower yang dibangun di atas tanah juga dapat mengganggu tata ruang kota. Dengan adanya perusahaan penyewaan BTS maka dapat mengurangi pembangunan tower, dengan diberlakukannya sewa kolokasi di setiap site. Namun seiring dengan perkembangan teknologi, bisa saja terdapat kemungkinan teknologi terbaru yang dapat menggantikan BTS sebagai media untuk membantu memancarkan sinyal telepon nirkabel milik operator yang bertujuan agar lebih mengurangi atau bahkan menghilangkan penggunaan lahan atas tower tersebut. Tentunya hal ini akan mengancam seluruh perusahaan penyewa tower karena tidak akan ada lagi pesanan untuk membangun tower dan juga kerugian akan hilangnya kegunaan atas tower-tower yang telah dibangun sebelumnya.

Saat ini, sudah ada teknologi yang dapat berfungsi sebagai pengganti Tower BTS yaitu *Fiber Optic*. Alat ini berbentuk kotak kecil yang dihubungkan oleh kabel yang ditanam di tanah seperti layaknya kabel yang digunakan untuk penyaluran listrik PLN. Beberapa operator besar telah mencoba menggunakan alat ini, akan tetapi kendala yang dihadapi adalah mahalnya harga peralatan tersebut. Hal ini dikarenakan perhitungan biayanya dihitung berdasarkan meter *fiber optic* yang digunakan. Semakin jauh jarak penggunaannya, semakin mahal harganya. Disamping itu, kegiatan penggalian kabel bawah tanah yang kerap kali dilakukan oleh pihak PLN dapat mengganggu stabilitas *fiber optic* terutama bila terjadi kesalahan pemotongan kabel.

Sampai dengan saat ini, Tower BTS dapat dikatakan masih jauh lebih unggul karena pertimbangan biaya yang dikeluarkan jauh lebih murah ketimbang penggunaan *fiber optic*. Namun, tidak dipungkiri bahwa perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi terus mengalami peningkatan di setiap waktu sehingga tidak menutup kemungkinan akan benar-benar ada pengganti Tower BTS yang lebih

unggul dari sisi efisiensi dan efektifitas. Hal – hal seperti inilah yang menurut penulis sebaiknya menjadi pertimbangan PT ABC dalam mempertahankan kelangsungan usahanya.



BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Industri penyewaan BTS merupakan jenis usaha yang sangat bergantung pada aset berupa bangunan *towernya*. Pengakuan atas *tower* akan menjadi sorotan utama pada saat penyajian pelaporan keuangan karena inilah inti vital dari suatu perusahaan penyewaan BTS. Baik buruknya kinerja perusahaan pada dasarnya bergantung kepada bagaimana pergerakan nilai tower yang dimiliki perusahaan. Saat ini terdapat dua jenis metode yang digunakan oleh perusahaan penyewaan BTS sebagai dasar pengakuan Tower, yaitu sebagai aset tetap perusahaan atau sebagai investasi dalam properti. Sampai saat skripsi ini ditulis, belum ada ketentuan khusus tentang pencatatan dan pengakuan tower dalam pembukuan perusahaan. Keduanya masih disahkan selama mengikuti acuan standar baku pengakuan dan pelaporan keuangan yang berlaku di Indonesia.

PT. ABC yang merupakan salah satu dari perusahaan yang bergerak dalam bidang penyewaan BTS menetapkan bahwa BTS diakui sebagai aset tetap perusahaan. Pertimbangan manajemen perusahaan berpegang teguh bahwa *tower* masuk ke dalam kategori aset tetap sesuai PSAK 16. Dan dalam operasinya praktik kegiatan sewa yang melibatkan aset tetap tersebut merujuk pada PSAK 30 tentang Sewa. Sesuai dengan masalah yang diangkat pada bab satu yang berbunyi “Bagaimanakah kebijakan akuntansi yang berlaku pada PT. ABC selaku lessor pada perusahaan penyewaan BTS?”, penulis menyimpulkan beberapa hal sebagaimana berikut:

1. PT. ABC melakukan kegiatan operasi utamanya sebagai pihak yang menyewakan BTS sebagai sewa operasi. Dalam penerapan sewa, PT ABC mengacu kepada PSAK 30 (revisi 2011). BTS yang telah dibangun dan dimiliki PT. ABC diakui sebagai aset tetap perusahaan. Dalam pengakuan dan penyajiannya, PT. ABC mengacu pada PSAK 16 (revisi 2011) yang mengatur tentang pengakuan dan penyajian aset tetap dalam pelaporan keuangan. Setelah dilakukan perbandingan standar penyajian menara BTS

sebagai asset tetap dengan PSAK 16 (revisi 2011) tentang asset tetap, dapat disimpulkan PT. ABC telah melakukan pengakuan dan penyajian sewa operasi atas asset tetap sesuai dengan PSAK 30 (revisi 2011) dan PSAK 16 (revisi 2011).

2. Fiskus hanya mengakui kegiatan sewa operasi pada perusahaan. Dikarenakan PT ABC sudah menerapkan sewa operasi atas Tower BTSnya, maka tidak ada permasalahan dari sisi perpajakan. Koreksi fiskal atas sewa Tower BTS hanya pada perbedaan perhitungan penyusutan aset tetap antara PT ABC dan fiskus yang dikoreksi sebagai beda temporer.
3. PT. ABC selaku perusahaan yang telah *go public* telah menyajikan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (“SAK”) yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK).
4. Apabila PT ABC menggunakan *finance lease*, maka akan terdapat perbedaan perlakuan perpajakan yaitu tidak terkena pemotongan atas PPh 23 atas sewa operasi setiap bulannya, melainkan terutang PPn di muka sebesar nilai keseluruhan nilai dari pokok sewa ditambah dengan bunga. Hal ini mengakibatkan beban pajak PT. ABC akan sangat besar di awal tahun sewa
5. Kemungkinan akan ada alternatif alat pengganti Tower BTS yang dapat mengancam kelangsungan usaha perusahaan penyewaan Tower BTS apabila perusahaan-perusahaan tersebut hanya mengandalkan Tower BTS sebagai kegiatan utama perusahaan.

5.2 Saran

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, penulis memiliki beberapa saran, yaitu sebagai berikut.

5.2.1 Saran Bagi Dewan Standar Akuntansi

Sebaiknya ditetapkan metode pengakuan Tower BTS bagi perusahaan yang bergerak di bidang penyewaan BTS apakah diakui sebagai aset tetap atau properti investasi. Hal ini diperlukan demi adanya keseragaman perlakuan akuntansi untuk industri telekomunikasi di Indonesia terkait dengan pengakuan menara Tower BTS.

5.2.2 Saran Bagi PT ABC

Sebaiknya PT. ABC mempertimbangkan adanya kemungkinan teknologi pengganti Tower BTS di masa depan. Misalnya dengan diversifikasi usaha seperti meningkatkan pendapatan dari jasa konsultasi mengenai telekomunikasi, atau pertimbangan untuk mengakuisisi mobile BTS yaitu Tower yang dapat dipindah-pindahkan (beroda)

Penulis juga menyarankan agar sebaiknya pencatatan terhadap aset tetap terutama Tower BTS dengan menggunakan metode nilai wajar dengan asumsi bahwa nilai baja yang digunakan cenderung stabil, karena ada potensi laba dari kenaikan nilai wajar Tower BTS dibanding jika dicatat dengan metode nilai buku dikarenakan harga baja sebagai bahan baku atas Tower BTS nilainya cenderung meningkat dari tahun ke tahun.

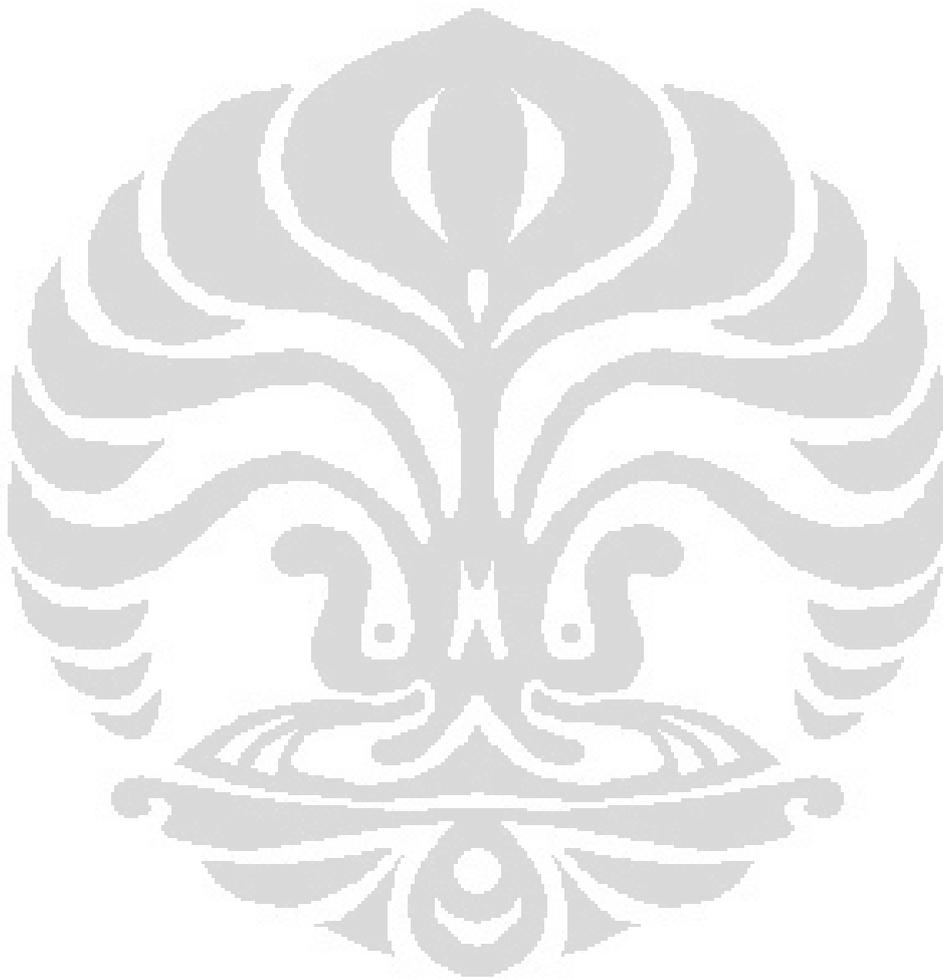
5.2.3 Saran Bagi Penulis Berikutnya

Penulis juga ingin memberikan beberapa saran bagi calon penulis selanjutnya yang tertarik untuk mengangkat tema terkait menara BTS, yaitu :

1. Sebaiknya penulis selanjutnya membandingkan dampak dari adanya perbedaan perlakuan akuntansi terkait pengakuan menara BTS yaitu sebagai aset tetap ataupun sebagai properti investasi.
2. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan untuk dapat membandingkan standar akuntansi perlakuan BTS di Indonesia dengan standar perlakuan akuntansi yang berlaku umum di dunia internasional agar dapat memberi masukan bagi perusahaan-perusahaan penyewa tower di Indonesia.

5.3 Implikasi Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan akan menjadi bahan pertimbangan apabila perusahaan penyewaan Tower BTS ingin menyewakan towernya dengan metode *finance lease*. Selain itu, diharapkan pula agar perusahaan penyewaan Tower BTS mengganti perhitungan dari *cost method* menjadi *revaluation method*.



DAFTAR PUSTAKA

- Arens, Elder & Beasley. (2009). *Auditing And Assurance Services (12th Edition)*. United States: Prentice-Hall, Inc.
- Aprilia Ayuhan Rizki. (2010) *Simulasi Akses Data Base BTS (Base Transceiver station) Pada Jaringan GSM Menggunakan SMS Gateway*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan. (2010). *Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik 2010*. Jakarta.
- Baridwan, Zaki.(1984) *Akuntansi Keuangan Intermediate, Masalah-masalah Khusus (Volume I)*. Yogyakarta: Lembaga dan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada.
- Budijono. (2003). *Simulasi Kehandalan Base Transceiver Station (BTS) Dengan Menggunakan Program Visual Basic*. Semarang: Universitas Diponegoro
- Fitriani Primandita, Aryanto Yuda & Priyono Agus P. (2010). *Kompilasi Undang Undang Perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat
- Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011. PSAK No. 16. (Aset Tetap)
- Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011. PSAK No. 30. (Sewa)
- International Accounting Standard Board, 2009. IAS No. 16 (Property, Plant, And Equipment)
- International Accounting Standard Board, 2009. IAS No. 17 (Leases)
- Kementerian Koperasi dan UKM. (2012), Diakses pada 21 Maret 2012
http://www.smeccda.com/files/dep_pembiayaan/informasi/07_10_sewa_guna_usaha.pdf

Universitas Indonesia

Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor KEP-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, dan 30/Kpb/I/1974 Tentang perizinan usaha leasing.

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia Nomor 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat atas uUndang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 tahun 2009 Tanggal 15 Oktober 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2000 Tentang Penyusutan Aktiva Tetap

Wikipedia. (2012). *Base Transceiver Station*, Diakses pada 20 Maret 2012.
http://id.wikipedia.org/wiki/Base_Transceiver_Station

Laporan Auditor Independen**Independent Auditors' Report**

Laporan No. [REDACTED]

Report No. [REDACTED]

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT [REDACTED] Tbk.**The Shareholders, Boards of Commissioners and
Directors**
PT [REDACTED] Tbk.

Kami telah mengaudit laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasian PT [REDACTED] ("Perseroan") tanggal 31 Desember 2011 dan 2010 serta laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut. Laporan keuangan adalah tanggung jawab manajemen Perseroan. Tanggung jawab kami terletak pada pernyataan pendapat atas laporan keuangan berdasarkan audit kami.

We have audited statements of financial position of PT [REDACTED] (the "Company") as of December 31, 2011 and 2010, and the related statements of income, changes in equity, and cash flows for the years then ended. These financial statements are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

Kami melaksanakan audit berdasarkan standar auditing yang ditetapkan Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). Standar tersebut mengharuskan kami merencanakan dan melaksanakan audit agar kami memperoleh keyakinan memadai bahwa laporan keuangan bebas dari salah saji material. Suatu audit meliputi pemeriksaan, atas dasar pengujian, bukti-bukti yang mendukung jumlah-jumlah dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Audit juga meliputi penilaian atas prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen, serta penilaian terhadap penyajian laporan keuangan secara keseluruhan. Kami yakin bahwa audit kami memberikan dasar memadai untuk menyatakan pendapat.

We conducted our audits in accordance with the auditing standards established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IICPA"). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit including examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

Lanjutan

The original report included herein is in the Indonesian language.

Menurut pendapat kami, laporan keuangan yang kami sebut di atas menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan (neraca) tanggal 31 Desember 2011 dan 2010, serta hasil usaha dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2011 and 2010, and the results of its operations and its cash flows for the years then ended in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards.

Izin Akuntan Publik No. [REDACTED] / Public Accountant License No. [REDACTED]

8 Februari 2012 / February 8, 2012

Lampiran 2

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA)
31 Desember 2011 dan 2010
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
December 31, 2011 and 2010
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	649.452	2d,2r,4,31,35	354.575	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga, setelah dikurangi cadangan penurunan nilai sebesar Rp26.008 (2010: Rp362)	194.602	2e,2r,5,14,30d,35	111.881	Third parties, net of allowance for impairment of Rp26,008 (2010: Rp362)
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak ketiga	-		36	Third parties
Persediaan	937	2f,6	938	Inventories
Beban dibayar di muka dan uang muka	15.069	2g,7	10.514	Prepaid expenses and advances
Pajak dibayar di muka	42.209	2n,15a	255.109	Refundable taxes
TOTAL ASET LANCAR	902.269		733.053	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi sewa				Net investment in finance lease
pembiayaan neto	1.092	2h,8	1.818	Fixed assets, less accumulated depreciation of Rp388,616 (2010: Rp14,546)
Aset tetap, setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp388.616 (2010: Rp14.546)	6.956.250	2i,9,14	6.074.655	Long-term site rentals
Sewa lokasi jangka panjang	541.785	2h,10	380.354	Deferred tax assets
Aset pajak tangguhan	1.800	2n,15e	1.480	Other non-current assets, net
Aset tidak lancar lainnya, neto	165.134	2r,11,30d,35	220.033	
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	7.666.061		6.678.340	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	8.568.330		7.411.393	TOTAL ASSETS

Lanjutan

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA)
 (lanjutan)
 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
 (continued)
 December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang pembangunan menara dan lainnya - pihak ketiga	165.117	2r,12,35	219.579	Tower construction and other payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	33.294	2r,16,35	27.122	Other payables - third parties
Beban yang masih harus dibayar	199.006	2r,13,35	259.651	Accrued expenses
Bagian utang jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current portion of long-term loans
Pihak ketiga	494.901	2r,14,35	328.096	Third parties
Pihak berelasi	-	2r,14,31,35	26.953	Related party
Utang pajak	17.537	2n,15b	5.404	Taxes payable
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	909.855		866.805	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pendapatan diterima di muka	290.662	18	290.787	Unearned revenue
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Long-term loans net of current portion
Pihak ketiga	5.090.722	2r,14,35	4.336.438	Third parties
Pihak berelasi	312.830	2r,14,31,35	286.713	Related party
Utang swap tingkat bunga	51.232	2p,2r,29,35	50.921	Interest rate swap payables
Provisi imbalan kerja	14.604	2k,17	8.726	Provision for employee benefits
Liabilitas pajak tangguhan, neto	307.552	2n,15e	286.737	Deferred tax liabilities, net
Liabilitas jangka panjang lainnya	72.207	2i	59.185	Other non-current liabilities
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	6.139.809		5.319.507	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	7.049.664		6.186.312	TOTAL LIABILITIES

Lanjutan

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA)
 (lanjutan)
 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
 (continued)
 December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk:				Equity attributable to the owners of the parent entity:
Modal Saham:				Share capital:
Saham biasa:				Common shares:
Nilai nominal Rp500 (angka penuh) per saham				Par value - Rp500 (full amount) per share
Modal dasar				Authorized -
1.200.000.000 saham				1,200,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh				Issued and fully paid -
1.020.292.500 saham	510.146	20	510.146	1,020,292,500 shares
Tambah modal disetor	20.576	21	20.576	Additional paid in capital
				Differences arising from changes in subsidiary's equity
Selisih atas perubahan ekuitas entitas anak	485.676	2b,22	475.975	Unappropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	502.268		218.384	
TOTAL EKUITAS	1.518.666		1.225.081	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	8.568.330		7.411.393	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran 3

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASIAN
 Tahun yang berakhir
 pada tanggal-tanggal 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF INCOME
 Years ended
 December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
PENDAPATAN	1.650.906	2h,2m,23	1.355.846	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	90.017	2m,24	66.999	COST OF REVENUES
DEPRESIASI DAN AMORTISASI	480.906	2h,2i,25	407.489	DEPRECIATION AND AMORTIZATION
LABA BRUTO	1.079.983		881.358	GROSS INCOME
BEBAN USAHA	174.919	2k,26	161.338	OPERATING EXPENSES
LABA OPERASI	905.064		720.020	OPERATING INCOME
(BEBAN)/PENGHASILAN LAIN-LAIN				OTHER (EXPENSES)/INCOME
Penghasilan bunga	1.069		6.988	Interest income
Biaya keuangan	(443.388)	27	(787.938)	Finance charges
(Rugi)/laba selisih kurs, neto (Beban penurunan nilai)/pembalikan cadangan penurunan nilai	(48.458)	2i,28	186.540	Foreign exchange (losses)/gains, net (Impairment expense)/reversal of allowance for impairment
Lain-lain, neto	(1.386)	5	9.572	Others, net
	(32.501)		(2.722)	
Jumlah beban lain-lain, neto	(524.664)		(587.560)	Other expenses, net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	380.400	2n,15c,15d	132.460	INCOME BEFORE CORPORATE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN/(MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN				CORPORATE INCOME TAX EXPENSE/(BENEFIT)
Beban pajak kini	62.281		47.919	Current tax expense
Beban/(manfaat) pajak tangguhan	34.235		(15.473)	Deferred tax expense/(benefit)
	96.516		32.446	
LABA NETO	283.884		100.014	NET INCOME
Laba yang dapat diatribusikan kepada:				Income attributable to:
Pemilik entitas induk	283.884		100.014	Equity holders of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	-	19	-	Non-controlling interest
Laba operasi per saham dasar (angka penuh)	887		712	Basic operating income per share (full Rupiah amount)
Laba neto per saham dasar (angka penuh)	278	2q	99	Basic earnings per share (full Rupiah amount)

Lampiran 4

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
 Tahun yang berakhir
 pada tanggal-tanggal 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
 Years ended
 December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal saham ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid in capital	Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated retained earnings	Jumlah ekuitas/ Total equity	
Saldo 31 Desember 2009	20	490.03	-	625.387	1.115.417	Balance as of December 31, 2009
Laba neto 2010		-	-	100.014	100.014	Net Income 2010
Laba komprehensif lain, sesudah pajak	2b,22	-	-	(31.042)	(31.042)	Other comprehensive income, net of tax
Total laba						Total comprehensive income, net of tax
komprehensif, sesudah pajak		-	-	68.972	68.972	
Tambahan modal disetor		20.116	20.576	-	40.692	Additional issuance of share capital
Saldo 31 Desember 2010		510.146	20.576	694.359	1.125.081	Balance as of December 31, 2010
Laba neto 2011		-	-	283.884	283.884	Net income 2011
Laba komprehensif lain, sesudah pajak	2b,22	-	-	9.701	9.701	Other Comprehensive income, net of tax
Total laba						Total comprehensive income, net of tax
komprehensif, sesudah pajak		-	-	293.585	293.585	
Saldo 31 Desember 2011		510.146	20.576	987.944	1.518.666	Balance as of December 31, 2011

Lampiran 5

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN ARUS KAS
 Tahun yang berakhir
 pada tanggal-tanggal 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF CASH FLOWS
 Years ended
 December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI:				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:
Penerimaan kas dari pelanggan	1.786.385		1.593.691	Cash received from customers
Pembayaran kas kepada pemasok	(247.841)		(113.364)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan	(78.711)		(60.210)	Cash paid to employees
Kas yang dihasilkan dari operasi	1.459.833		1.420.117	Cash resulting from operations
Penghasilan bunga yang diterima	1.069		6.988	Interest received
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lainnya	(109.116)		(135.427)	Income taxes and other taxes paid
Pengembalian pajak	224.885	15a	-	Tax refund
Lain-lain	(5.112)		(47.952)	Others
Arus kas yang diperoleh dari aktivitas operasi	1.571.559		1.243.726	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI:				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES:
Penerimaan investasi sewa pembiayaan	726		706	Receipt from investment in finance lease
Pembelian aset tetap	(1.454.802)		(544.468)	Acquisition of fixed assets
Pembayaran sewa tanah jangka panjang	(253.150)		(131.160)	Payments for long-term site rentals
Hasil penjualan aset tetap	631		154	Proceeds from sale of fixed assets
Arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi	(1.706.595)		(674.768)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN:				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:
Setoran modal	-		40.692	Proceeds from issuance of share capital
Penerimaan utang jangka panjang Pihak ketiga	4.587.932		4.607.727	Proceeds from long-term loans Third parties
Pihak berelasi	320.125		356.091	Related party
Pembayaran utang jangka panjang Pihak ketiga	(3.596.150)		(4.886.047)	Payments of long-term Third parties
Pihak berelasi	(323.375)		(326.625)	Related parties
Pembayaran biaya pinjaman	(160.881)		(193.006)	Payments of costs of obtaining loans
Pembayaran beban bunga	(398.956)		(287.053)	Interest paid
Arus kas yang diperoleh dari/ (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	428.695		(688.221)	Net cash provided by/ (used in) financing activities

Lanjutan

PT [REDACTED] Tbk.
LAPORAN ARUS KAS (lanjutan)
 Tahun yang berakhir
 pada tanggal-tanggal 31 Desember 2011 dan 2010
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah,
 kecuali dinyatakan lain)

PT [REDACTED] Tbk.
STATEMENTS OF CASH FLOWS (continued)
 Years ended December 31, 2011 and 2010
 (Expressed in millions of Rupiah,
 unless otherwise stated)

	2011	Catatan/ Notes	2010	
Pengaruh perubahan kurs mata uang pada kas dan setara kas	1.218		-	<i>Effect from changes in foreign exchange rate on cash & cash equivalent</i>
KENAIKAN/(PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	294.877		(119.263)	NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	354.575		473.838	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	649.452	4	354.575	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Lampiran 6

Asumsi:

Umur Menara	: 20 Tahun
Finance Lease	: 15 Tahun (180 Bulan)
Harga Sewa 1 tahun	: Rp 250,000,000
Harga Sewa Total	: Rp 3,750,000,000

	Date	Lease Payment	1% Interest Revenue	Recovery of Receivable	Lease Receivable
	1-Jan-11				3,750,000,000
1	1-Jan-11	44,560,695		44,560,695	3,705,439,305
2	1-Feb-11	44,560,695	37,054,393	7,506,302	3,697,933,002
3	1-Mar-11	44,560,695	36,979,330	7,581,365	3,690,351,637
4	1-Apr-11	44,560,695	36,903,516	7,657,179	3,682,694,458
5	1-May-11	44,560,695	36,826,945	7,733,751	3,674,960,707
6	1-Jun-11	44,560,695	36,749,607	7,811,088	3,667,149,619
7	1-Jul-11	44,560,695	36,671,496	7,889,199	3,659,260,420
8	1-Aug-11	44,560,695	36,592,604	7,968,091	3,651,292,328
9	1-Sep-11	44,560,695	36,512,923	8,047,772	3,643,244,556
10	1-Oct-11	44,560,695	36,432,446	8,128,250	3,635,116,307
11	1-Nov-11	44,560,695	36,351,163	8,209,532	3,626,906,774
12	1-Dec-11	44,560,695	36,269,068	8,291,628	3,618,615,147
13	1-Jan-12	44,560,695	36,186,151	8,374,544	3,610,240,603
14	1-Feb-12	44,560,695	36,102,406	8,458,289	3,601,782,313
15	1-Mar-12	44,560,695	36,017,823	8,542,872	3,593,239,441
16	1-Apr-12	44,560,695	35,932,394	8,628,301	3,584,611,140
17	1-May-12	44,560,695	35,846,111	8,714,584	3,575,896,556
18	1-Jun-12	44,560,695	35,758,966	8,801,730	3,567,094,826
19	1-Jul-12	44,560,695	35,670,948	8,889,747	3,558,205,079
20	1-Aug-12	44,560,695	35,582,051	8,978,645	3,549,226,435
21	1-Sep-12	44,560,695	35,492,264	9,068,431	3,540,158,004
22	1-Oct-12	44,560,695	35,401,580	9,159,115	3,530,998,888
23	1-Nov-12	44,560,695	35,309,989	9,250,706	3,521,748,182
24	1-Dec-12	44,560,695	35,217,482	9,343,214	3,512,404,968
25	1-Jan-13	44,560,695	35,124,050	9,436,646	3,502,968,323
26	1-Feb-13	44,560,695	35,029,683	9,531,012	3,493,437,310
27	1-Mar-13	44,560,695	34,934,373	9,626,322	3,483,810,988
28	1-Apr-13	44,560,695	34,838,110	9,722,585	3,474,088,403
29	1-May-13	44,560,695	34,740,884	9,819,811	3,464,268,591
30	1-Jun-13	44,560,695	34,642,686	9,918,009	3,454,350,582

Lanjutan

	Date	Lease Payment	1% Interest Revenue	Recovery of Receivable	Lease Receivable
31	1-Jul-13	44,560,695	34,543,506	10,017,190	3,444,333,392
32	1-Aug-13	44,560,695	34,443,334	10,117,361	3,434,216,031
33	1-Sep-13	44,560,695	34,342,160	10,218,535	3,423,997,496
34	1-Oct-13	44,560,695	34,239,975	10,320,720	3,413,676,775
35	1-Nov-13	44,560,695	34,136,768	10,423,928	3,403,252,848
36	1-Dec-13	44,560,695	34,032,528	10,528,167	3,392,724,681
37	1-Jan-14	44,560,695	33,927,247	10,633,449	3,382,091,232
38	1-Feb-14	44,560,695	33,820,912	10,739,783	3,371,351,449
39	1-Mar-14	44,560,695	33,713,514	10,847,181	3,360,504,268
40	1-Apr-14	44,560,695	33,605,043	10,955,653	3,349,548,616
41	1-May-14	44,560,695	33,495,486	11,065,209	3,338,483,406
42	1-Jun-14	44,560,695	33,384,834	11,175,861	3,327,307,545
43	1-Jul-14	44,560,695	33,273,075	11,287,620	3,316,019,925
44	1-Aug-14	44,560,695	33,160,199	11,400,496	3,304,619,429
45	1-Sep-14	44,560,695	33,046,194	11,514,501	3,293,104,928
46	1-Oct-14	44,560,695	32,931,049	11,629,646	3,281,475,282
47	1-Nov-14	44,560,695	32,814,753	11,745,943	3,269,729,339
48	1-Dec-14	44,560,695	32,697,293	11,863,402	3,257,865,937
49	1-Jan-15	44,560,695	32,578,659	11,982,036	3,245,883,901
50	1-Feb-15	44,560,695	32,458,839	12,101,856	3,233,782,045
51	1-Mar-15	44,560,695	32,337,820	12,222,875	3,221,559,170
52	1-Apr-15	44,560,695	32,215,592	12,345,104	3,209,214,066
53	1-May-15	44,560,695	32,092,141	12,468,555	3,196,745,512
54	1-Jun-15	44,560,695	31,967,455	12,593,240	3,184,152,271
55	1-Jul-15	44,560,695	31,841,523	12,719,173	3,171,433,099
56	1-Aug-15	44,560,695	31,714,331	12,846,364	3,158,586,734
57	1-Sep-15	44,560,695	31,585,867	12,974,828	3,145,611,906
58	1-Oct-15	44,560,695	31,456,119	13,104,576	3,132,507,330
59	1-Nov-15	44,560,695	31,325,073	13,235,622	3,119,271,708
60	1-Dec-15	44,560,695	31,192,717	13,367,978	3,105,903,730
61	1-Jan-16	44,560,695	31,059,037	13,501,658	3,092,402,072
62	1-Feb-16	44,560,695	30,924,021	13,636,675	3,078,765,397
63	1-Mar-16	44,560,695	30,787,654	13,773,041	3,064,992,356
64	1-Apr-16	44,560,695	30,649,924	13,910,772	3,051,081,584
65	1-May-16	44,560,695	30,510,816	14,049,880	3,037,031,704
66	1-Jun-16	44,560,695	30,370,317	14,190,378	3,022,841,326
67	1-Jul-16	44,560,695	30,228,413	14,332,282	3,008,509,044
68	1-Aug-16	44,560,695	30,085,090	14,475,605	2,994,033,439
69	1-Sep-16	44,560,695	29,940,334	14,620,361	2,979,413,078
70	1-Oct-16	44,560,695	29,794,131	14,766,565	2,964,646,513

Lanjutan

	Date	Lease Payment	1% Interest Revenue	Recovery of Receivable	Lease Receivable
71	1-Nov-16	44,560,695	29,646,465	14,914,230	2,949,732,283
72	1-Dec-16	44,560,695	29,497,323	15,063,373	2,934,668,910
73	1-Jan-17	44,560,695	29,346,689	15,214,006	2,919,454,904
74	1-Feb-17	44,560,695	29,194,549	15,366,146	2,904,088,758
75	1-Mar-17	44,560,695	29,040,888	15,519,808	2,888,568,950
76	1-Apr-17	44,560,695	28,885,690	15,675,006	2,872,893,944
77	1-May-17	44,560,695	28,728,939	15,831,756	2,857,062,188
78	1-Jun-17	44,560,695	28,570,622	15,990,073	2,841,072,115
79	1-Jul-17	44,560,695	28,410,721	16,149,974	2,824,922,140
80	1-Aug-17	44,560,695	28,249,221	16,311,474	2,808,610,667
81	1-Sep-17	44,560,695	28,086,107	16,474,589	2,792,136,078
82	1-Oct-17	44,560,695	27,921,361	16,639,335	2,775,496,743
83	1-Nov-17	44,560,695	27,754,967	16,805,728	2,758,691,015
84	1-Dec-17	44,560,695	27,586,910	16,973,785	2,741,717,230
85	1-Jan-18	44,560,695	27,417,172	17,143,523	2,724,573,707
86	1-Feb-18	44,560,695	27,245,737	17,314,958	2,707,258,749
87	1-Mar-18	44,560,695	27,072,587	17,488,108	2,689,770,641
88	1-Apr-18	44,560,695	26,897,706	17,662,989	2,672,107,652
89	1-May-18	44,560,695	26,721,077	17,839,619	2,654,268,033
90	1-Jun-18	44,560,695	26,542,680	18,018,015	2,636,250,018
91	1-Jul-18	44,560,695	26,362,500	18,198,195	2,618,051,823
92	1-Aug-18	44,560,695	26,180,518	18,380,177	2,599,671,646
93	1-Sep-18	44,560,695	25,996,716	18,563,979	2,581,107,667
94	1-Oct-18	44,560,695	25,811,077	18,749,619	2,562,358,048
95	1-Nov-18	44,560,695	25,623,580	18,937,115	2,543,420,933
96	1-Dec-18	44,560,695	25,434,209	19,126,486	2,524,294,447
97	1-Jan-19	44,560,695	25,242,944	19,317,751	2,504,976,696
98	1-Feb-19	44,560,695	25,049,767	19,510,928	2,485,465,768
99	1-Mar-19	44,560,695	24,854,658	19,706,038	2,465,759,730
100	1-Apr-19	44,560,695	24,657,597	19,903,098	2,445,856,632
101	1-May-19	44,560,695	24,458,566	20,102,129	2,425,754,503
102	1-Jun-19	44,560,695	24,257,545	20,303,150	2,405,451,352
103	1-Jul-19	44,560,695	24,054,514	20,506,182	2,384,945,171
104	1-Aug-19	44,560,695	23,849,452	20,711,244	2,364,233,927
105	1-Sep-19	44,560,695	23,642,339	20,918,356	2,343,315,571
106	1-Oct-19	44,560,695	23,433,156	21,127,540	2,322,188,031
107	1-Nov-19	44,560,695	23,221,880	21,338,815	2,300,849,216
108	1-Dec-19	44,560,695	23,008,492	21,552,203	2,279,297,013
109	1-Jan-20	44,560,695	22,792,970	21,767,725	2,257,529,288
110	1-Feb-20	44,560,695	22,575,293	21,985,402	2,235,543,885

Lanjutan

	Date	Lease Payment	1% Interest Revenue	Recovery of Receivable	Lease Receivable
111	1-Mar-20	44,560,695	22,355,439	22,205,257	2,213,338,629
112	1-Apr-20	44,560,695	22,133,386	22,427,309	2,190,911,320
113	1-May-20	44,560,695	21,909,113	22,651,582	2,168,259,737
114	1-Jun-20	44,560,695	21,682,597	22,878,098	2,145,381,639
115	1-Jul-20	44,560,695	21,453,816	23,106,879	2,122,274,760
116	1-Aug-20	44,560,695	21,222,748	23,337,948	2,098,936,813
117	1-Sep-20	44,560,695	20,989,368	23,571,327	2,075,365,485
118	1-Oct-20	44,560,695	20,753,655	23,807,041	2,051,558,445
119	1-Nov-20	44,560,695	20,515,584	24,045,111	2,027,513,334
120	1-Dec-20	44,560,695	20,275,133	24,285,562	2,003,227,772
121	1-Jan-21	44,560,695	20,032,278	24,528,418	1,978,699,354
122	1-Feb-21	44,560,695	19,786,994	24,773,702	1,953,925,652
123	1-Mar-21	44,560,695	19,539,257	25,021,439	1,928,904,214
124	1-Apr-21	44,560,695	19,289,042	25,271,653	1,903,632,560
125	1-May-21	44,560,695	19,036,326	25,524,370	1,878,108,191
126	1-Jun-21	44,560,695	18,781,082	25,779,613	1,852,328,577
127	1-Jul-21	44,560,695	18,523,286	26,037,410	1,826,291,167
128	1-Aug-21	44,560,695	18,262,912	26,297,784	1,799,993,384
129	1-Sep-21	44,560,695	17,999,934	26,560,762	1,773,432,622
130	1-Oct-21	44,560,695	17,734,326	26,826,369	1,746,606,253
131	1-Nov-21	44,560,695	17,466,063	27,094,633	1,719,511,620
132	1-Dec-21	44,560,695	17,195,116	27,365,579	1,692,146,041
133	1-Jan-22	44,560,695	16,921,460	27,639,235	1,664,506,806
134	1-Feb-22	44,560,695	16,645,068	27,915,627	1,636,591,179
135	1-Mar-22	44,560,695	16,365,912	28,194,784	1,608,396,395
136	1-Apr-22	44,560,695	16,083,964	28,476,731	1,579,919,664
137	1-May-22	44,560,695	15,799,197	28,761,499	1,551,158,165
138	1-Jun-22	44,560,695	15,511,582	29,049,114	1,522,109,051
139	1-Jul-22	44,560,695	15,221,091	29,339,605	1,492,769,446
140	1-Aug-22	44,560,695	14,927,694	29,633,001	1,463,136,446
141	1-Sep-22	44,560,695	14,631,364	29,929,331	1,433,207,115
142	1-Oct-22	44,560,695	14,332,071	30,228,624	1,402,978,490
143	1-Nov-22	44,560,695	14,029,785	30,530,910	1,372,447,580
144	1-Dec-22	44,560,695	13,724,476	30,836,220	1,341,611,360
145	1-Jan-23	44,560,695	13,416,114	31,144,582	1,310,466,779
146	1-Feb-23	44,560,695	13,104,668	31,456,028	1,279,010,751
147	1-Mar-23	44,560,695	12,790,108	31,770,588	1,247,240,163
148	1-Apr-23	44,560,695	12,472,402	32,088,294	1,215,151,869
149	1-May-23	44,560,695	12,151,519	32,409,177	1,182,742,693
150	1-Jun-23	44,560,695	11,827,427	32,733,268	1,150,009,424

Lanjutan

	Date	Lease Payment	1% Interest Revenue	Recovery of Receivable	Lease Receivable
151	1-Jul-23	44,560,695	11,500,094	33,060,601	1,116,948,823
152	1-Aug-23	44,560,695	11,169,488	33,391,207	1,083,557,616
153	1-Sep-23	44,560,695	10,835,576	33,725,119	1,049,832,497
154	1-Oct-23	44,560,695	10,498,325	34,062,370	1,015,770,126
155	1-Nov-23	44,560,695	10,157,701	34,402,994	981,367,132
156	1-Dec-23	44,560,695	9,813,671	34,747,024	946,620,108
157	1-Jan-24	44,560,695	9,466,201	35,094,494	911,525,614
158	1-Feb-24	44,560,695	9,115,256	35,445,439	876,080,175
159	1-Mar-24	44,560,695	8,760,802	35,799,894	840,280,281
160	1-Apr-24	44,560,695	8,402,803	36,157,893	804,122,388
161	1-May-24	44,560,695	8,041,224	36,519,471	767,602,917
162	1-Jun-24	44,560,695	7,676,029	36,884,666	730,718,251
163	1-Jul-24	44,560,695	7,307,183	37,253,513	693,464,738
164	1-Aug-24	44,560,695	6,934,647	37,626,048	655,838,690
165	1-Sep-24	44,560,695	6,558,387	38,002,308	617,836,381
166	1-Oct-24	44,560,695	6,178,364	38,382,332	579,454,050
167	1-Nov-24	44,560,695	5,794,540	38,766,155	540,687,895
168	1-Dec-24	44,560,695	5,406,879	39,153,816	501,534,079
169	1-Jan-25	44,560,695	5,015,341	39,545,355	461,988,724
170	1-Feb-25	44,560,695	4,619,887	39,940,808	422,047,916
171	1-Mar-25	44,560,695	4,220,479	40,340,216	381,707,700
172	1-Apr-25	44,560,695	3,817,077	40,743,618	340,964,081
173	1-May-25	44,560,695	3,409,641	41,151,055	299,813,027
174	1-Jun-25	44,560,695	2,998,130	41,562,565	258,250,462
175	1-Jul-25	44,560,695	2,582,505	41,978,191	216,272,271
176	1-Aug-25	44,560,695	2,162,723	42,397,973	173,874,298
177	1-Sep-25	44,560,695	1,738,743	42,821,952	131,052,346
178	1-Oct-25	44,560,695	1,310,523	43,250,172	87,802,174
179	1-Nov-25	44,560,695	878,022	43,682,674	44,119,500
180	1-Dec-25	44,560,695	441,195	44,119,500	(0)
		8,020,925,168	4,270,925,167	3,750,000,000	