



**DAMPAK KAPITALISASI SEWA OPERASI TERHADAP  
LAPORAN KEUANGAN DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**LISA ANGGRAINI      1710112195**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
2021**



**DAMPAK KAPITALISASI SEWA OPERASI TERHADAP  
LAPORAN KEUANGAN DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Akuntansi**

**LISA ANGGRAINI 1710112195**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
2021**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Lisa Anggraini

NIM : 1710112195

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 09 Februari 2021

Yang Menyatakan,



(Lisa Anggraini)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lisa Anggraini  
NIM : 1710112195  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : S1 Akuntansi  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul:

**Dampak Kapitalisasi Sewa Operasi terhadap Laporan Keuangan  
di Indonesia**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi 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 : 09 Februari 2021  
Yang Menyatakan,

(Lisa Anggraini)

# SKRIPSI

## DAMPAK KAPITALISASI SEWA OPERASI TERHADAP LAPORAN KEUANGAN DI INDONESIA

*Dipersiapkan dan disusun oleh :*

**LISA ANGGRAINI      1710112195**

**Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal :  
09 Februari 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk  
diterima**



**Yovoh Guritno, S.E., Ak., M.Si.**  
Ketua Penguji



**Wisnu Julianto, S.E., M.M., SAS.**  
Penguji I



**Ayunita Ajengtiyas, S.E., M.Accy., M.Com., CAAT**  
Penguji II



**Dr. Dianwicakasih Arieftiara, S.E., Ak., M.Ak, CA, CSRS**  
Dekan



**Andi Manggala Putra, S.E, M.Sc. CGP**  
Ketua Program Studi

Disahkan di   : Jakarta  
Pada tanggal  : 09 Februari 2021

# ***THE IMPACT OF CAPITALIZATION OF OPERATING LEASES ON FINANCIAL STATEMENTS IN INDONESIA***

**By Lisa Anggraini**

## ***Abstract***

*PSAK 73 is a new accounting standard that introduces a single accounting model for lessees, which records their leasing activities as a capital lease. This study aims to determine the impact of capitalization of operating leases on financial statements. This research is a type of quantitative research using secondary data in the form of annual reports and company financial statements. Objects of this study are companies listed on the Indonesia Stock Exchange 2018-2019 period revealed the value of the future minimum lease payments on operating leases in the financial statements. The empirical model in this study using the constructive capitalization method developed by Imhoff, et al. (1991). Methods of data analysis in this study are descriptive statistical test and Wilcoxon signed-rank test. The results showed that operating lease capitalization has a significant effect on unrecorded lease liability, unrecorded lease assets, equity, and financial ratios. Also, empirical evidence shows that there are tax savings from capitalizing operating leases.*

**Keywords:** *PSAK 73, operating leases, constructive capitalization, financial statements.*

# DAMPAK KAPITALISASI SEWA OPERASI TERHADAP LAPORAN KEUANGAN DI INDONESIA

Oleh Lisa Anggraini

## Abstrak

PSAK 73 merupakan standar akuntansi baru yang memperkenalkan suatu model akuntansi tunggal bagi *lessee*, yaitu mencatat aktivitas sewanya sebagai *capital lease*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak kapitalisasi sewa operasi terhadap laporan keuangan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif dengan menggunakan data sekunder berupa laporan tahunan dan laporan keuangan perusahaan. Objek penelitian ini adalah perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia periode 2018-2019 yang mengungkapkan nilai pembayaran sewa minimum masa depan atas operating lease pada laporan keuangan. Model empiris dalam penelitian ini menggunakan metode *constructive capitalization* yang dikembangkan oleh Imhoff, et al. (1991). Metode analisis data antara lain menggunakan pengujian statistik deskriptif dan uji *Wilcoxon signed-rank*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kapitalisasi sewa operasi memiliki pengaruh signifikan terhadap *unrecorded lease liability*, *unrecorded lease assets*, ekuitas, dan rasio keuangan. Serta, bukti empiris menunjukkan terdapat penghematan pajak dari kapitalisasi sewa operasi.

**Kata Kunci:** PSAK 73, sewa operasi, *constructive capitalization*, laporan keuangan.



## BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

### SEMESTER GASAL TA. 2020/2021

Pada hari ini Selasa, 09 Februari 2021, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : Lisa Anggraini




Nomor Induk Mahasiswa : 1710112195

Program Studi : S1 Akuntansi

### “DAMPAK KAPITALISASI SEWA OPERASI TERHADAP LAPORAN KEUANGAN DI INDONESIA”

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus*\*)

#### Tim Penguji

No.	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Yoyoh Guritno, S.E., Ak., M.Si.	Ketua	1 
2	Wisnu Julianto, S.E., M.M., SAS.	Anggota I	2 
3	Ayunita Ajengtiyas, S.E., M.Accy., M.Com. CAAT	Anggota II**)	3 

Catatan :

\*) Coret yang tidak perlu

\*\*\*) Dosen Pembimbing

Jakarta, 09 Februari 2021

MENGESAHKAN

A.n Dekan

Kaprog S1 Akuntansi



Andi Manggala Putra, S.E, M.Sc. CGP



## **PRAKATA**

Puji dan syukur penulis panjatan kepada Allah SWT, karena atas segala karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul “Dampak Kapitalisasi Sewa Operasi terhadap Laporan Keuangan di Indonesia” tepat pada waktunya. Selama penyusunan, penulis menyadari banyak mendapat hambatan dan kendala di segala aspek, namun berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga hal tersebut dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada Ibu Ayunita Ajengtiyas Saputri Mashuri, S.E., M.Accy., M.Com., CAAT., CADE selaku dosen pembimbing 1 dan Ibu Husnah Nur Laela Ermaya, S.E., M.M., Ak, CA, CGP selaku dosen pembimbing 2 yang senantiasa memberikan saran, masukan, dan arahan yang bermanfaat untuk konten dan penulisan. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Ketua Program Studi S1 Akuntansi Bapak Andi Manggala Putra, S.E, M.Sc. CGP, serta kepada seluruh tenaga pendidik dan staf yang telah memberikan bimbingan dan bantuan akademik selama masa perkuliahan.

Disamping itu, penulis menyampaikan terima kasih yang luar biasa kepada orang tua tercinta yaitu Ibu Siti Suprapti, serta seluruh keluarga yang tak henti-hentinya memberikan doa dan dukungan hingga tugas akhir ini dapat terselesaikan. Tidak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan yang selalu memberikan dukungan dan berbagi keluh kesah selama proses persekripsian, yaitu Cholva, Afifah, Dilla, Karina, Rifqiyati dan juga teman-teman S1 Akuntansi angkatan 2017. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada ikan peliharaan yang selalu setia menemani dari pagi sampai pagi, namun sayangnya meninggal karena lupa diberi makan selama mengerjakan skripsi. Penulis menyadari kesempurnaan hanya milik tuhan, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan agar menjadi penyemangat dan pengingat bagi penulis dalam membuat penelitian selanjutnya.

Jakarta, 09 Februari 2021

Lisa Anggraini

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>viii</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Perumusan Masalah.....	6
I.3 Tujuan Penelitian.....	6
I.4 Manfaat Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
II.1 Landasan Teori .....	8
II.1.1 <i>Agency Theory</i> .....	8
II.1.2 Sewa .....	9
II.1.2.1 Klasifikasi Sewa .....	11
II.1.2.2 Manfaat Sewa Guna Usaha.....	11
II.1.2.3 Akuntansi Penyewa (Lessee).....	12
II.1.2.4 Akuntansi Pesewa (Lessor) .....	13
II.1.3 Laporan Keuangan.....	13
II.1.3.1 Tujuan Laporan Keuangan .....	14
II.1.3.2 Pengguna Laporan Keuangan.....	15
II.1.3.3 Unsur Laporan Keuangan.....	16
II.1.3.4 Komponen Laporan Keuangan.....	17
II.1.4 Perbedaan PSAK 30 dengan PSAK 73 .....	18
II.1.5 Rasio Keuangan.....	19
II.1.5.1 Rasio Likuiditas.....	20
II.1.5.2 Rasio Aktivitas .....	21
II.1.5.3 Rasio Profitabilitas .....	23
II.1.5.4 Rasio Solvabilitas .....	23
II.1.5.5 Rasio Nilai Pasar .....	24
II.2 Hasil Penelitian Sebelumnya .....	24
II.3 Model Penelitian.....	28
II.4 Hipotesis .....	30
II.4.1 Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Liability</i> .....	30
II.4.2 Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Assets</i> .....	31
II.4.3 Kapitalisasi Sewa Operasi dan Ekuitas .....	31

II.4.4	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Rasio Keuangan .....	32
II.4.5	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Penghematan Pajak .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>34</b>
III.1	Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel .....	34
III.1.1	Definisi Operasional .....	34
III.1.2	Pengukuran Variabel .....	34
III.1.2.1	Menghitung <i>Unrecorded Lease Liability</i> .....	35
III.1.2.2	Menghitung <i>Unrecorded Lease Assets</i> .....	36
III.1.2.3	Perubahan Ekuitas .....	37
III.1.2.4	Rasio Keuangan .....	37
III.1.2.5	Menghitung Penghematan Pajak .....	38
III.2	Populasi dan Sampel .....	38
III.2.1	Populasi .....	38
III.2.2	Sampel .....	38
III.3	Teknik Pengumpulan Data .....	39
III.3.1	Jenis Data .....	39
III.3.2	Sumber Data .....	39
III.3.3	Pengumpulan Data .....	39
III.4	Teknik Analisis Data .....	39
III.4.1	Analisis Deskriptif Variabel .....	41
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>42</b>
IV.1	Deskripsi Objek Penelitian Hasil .....	42
IV.2	Deskripsi Data Penelitian .....	44
IV.3	Uji Hipotesis dan Analisis .....	45
IV.3.1	Analisis Statistik Deskriptif .....	45
IV.3.1.1	Variabel <i>Unrecorded Lease Liability</i> .....	45
IV.3.1.2	Variabel <i>Unrecorded Lease Assets</i> .....	47
IV.3.1.3	Variabel Perubahan Ekuitas .....	48
IV.3.1.4	Variabel Rasio Keuangan .....	50
IV.3.1.5	Variabel Penghematan Pajak .....	53
IV.3.2	Uji Hipotesis .....	54
IV.3.2.1	Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Liability</i> .....	54
IV.3.2.2	Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Assets</i> .....	55
IV.3.2.3	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Ekuitas .....	56
IV.3.2.4	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Rasio Keuangan .....	58
IV.3.2.5	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Penghematan Pajak .....	59
IV.4	Pembahasan .....	60
IV.4.1	Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Liability</i> .....	60
IV.4.2	Kapitalisasi Sewa Operasi dan <i>Unrecorded Lease Assets</i> .....	64
IV.4.3	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Ekuitas .....	66
IV.4.4	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Rasio Keuangan .....	69
IV.4.4.1	<i>Debt to Assets Ratio</i> (DAR) .....	72
IV.4.4.2	<i>Debt to Equity Ratio</i> (DER) .....	73
IV.4.4.3	<i>Return on Assets</i> (ROA) .....	75
IV.4.4.4	<i>Return on Equity</i> (ROE) .....	77
IV.4.4.5	<i>Net Profit Margin</i> (NPM) .....	78

IV.4.4.6	<i>Total Assets Turnover (AT)</i> .....	79
IV.4.5	Kapitalisasi Sewa Operasi dan Penghematan Pajak.....	80
IV.5	Keterbatasan Penelitian .....	81
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b> .....		<b>82</b>
V.1	SIMPULAN.....	82
V.2	SARAN.....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		<b>84</b>
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Matriks Penelitian Sebelumnya .....	27
Tabel 2. Ringkasan Populasi Penelitian .....	42
Tabel 3. Daftar Sampel Akhir Penelitian .....	43
Tabel 4. Statistik Deskriptif URL .....	46
Tabel 5. Statistik Deskriptif URA .....	47
Tabel 6. Statistik Deskriptif Ekuitas .....	49
Tabel 7. Statistik Deskriptif Rasio Keuangan .....	50
Tabel 8. Statistik Deskriptif Penghematan Pajak .....	54
Tabel 9. Hasil Uji Normalitas pada Liabilitas .....	55
Tabel 10. Hasil Uji Wilcoxon pada URL .....	55
Tabel 11. Hasil Uji Normalitas pada Aset .....	56
Tabel 12. Hasil Uji Wilcoxon pada URA .....	56
Tabel 13. Hasil Uji Normalitas pada Ekuitas .....	57
Tabel 14. Hasil Uji Wilcoxon pada Ekuitas .....	57
Tabel 15. Hasil Uji Normalitas pada Rasio Keuangan .....	58
Tabel 16. Hasil Uji Wilcoxon pada Rasio Keuangan .....	59
Tabel 17. Hasil Statistik Deskriptif pada Penghematan Pajak .....	60
Tabel 18. Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap URL .....	61
Tabel 19. Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap URA .....	64
Tabel 20. Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap Ekuitas .....	67
Tabel 21. Perubahan Rata-rata pada Rasio Keuangan .....	71
Tabel 22. Perubahan Rata-rata DAR pada Tiap Sektor Industri .....	72
Tabel 23. Perubahan Rata-rata DER pada Tiap Sektor Industri .....	74
Tabel 24. Perubahan Rata-rata ROA pada Tiap Sektor Industri .....	75
Tabel 25. Perubahan Rata-rata ROE pada Tiap Sektor Industri .....	77
Tabel 26. Perubahan Rata-rata NPM pada Tiap Sektor Industri .....	78
Tabel 27. Perubahan Rata-rata AT pada Tiap Sektor Industri .....	79

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Model Penelitian .....	30
Gambar 2. Kerangka Pemikiran.....	35
Gambar 3. Grafik Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap URL.....	62
Gambar 4. Grafik Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap URA .....	65
Gambar 5. Grafik Dampak Kapitalisasi Sewa terhadap Ekuitas.....	68
Gambar 6. Grafik Rata-rata Perubahan Rasio Keuangan.....	70

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Perhitungan *Unrecorded Lease Liability* (URL)
- Lampiran 2. Perhitungan *Unrecorded Lease Assets* (URA)
- Lampiran 3. Perubahan pada Ekuitas
- Lampiran 4. Aset Sebelum dan Setelah Kapitalisasi
- Lampiran 5. Liabilitas Sebelum dan Setelah Kapitalisasi
- Lampiran 6. Ekuitas Sebelum dan Setelah Kapitalisasi
- Lampiran 7. Perubahan pada Rasio Solvabilitas
- Lampiran 8. Perubahan pada Rasio Profitabilitas
- Lampiran 9. Perubahan pada Rasio Aktivitas
- Lampiran 10. Perhitungan Penghematan Pajak
- Lampiran 11. Bukti Riset
- Lampiran 12. Hasil Turnitin