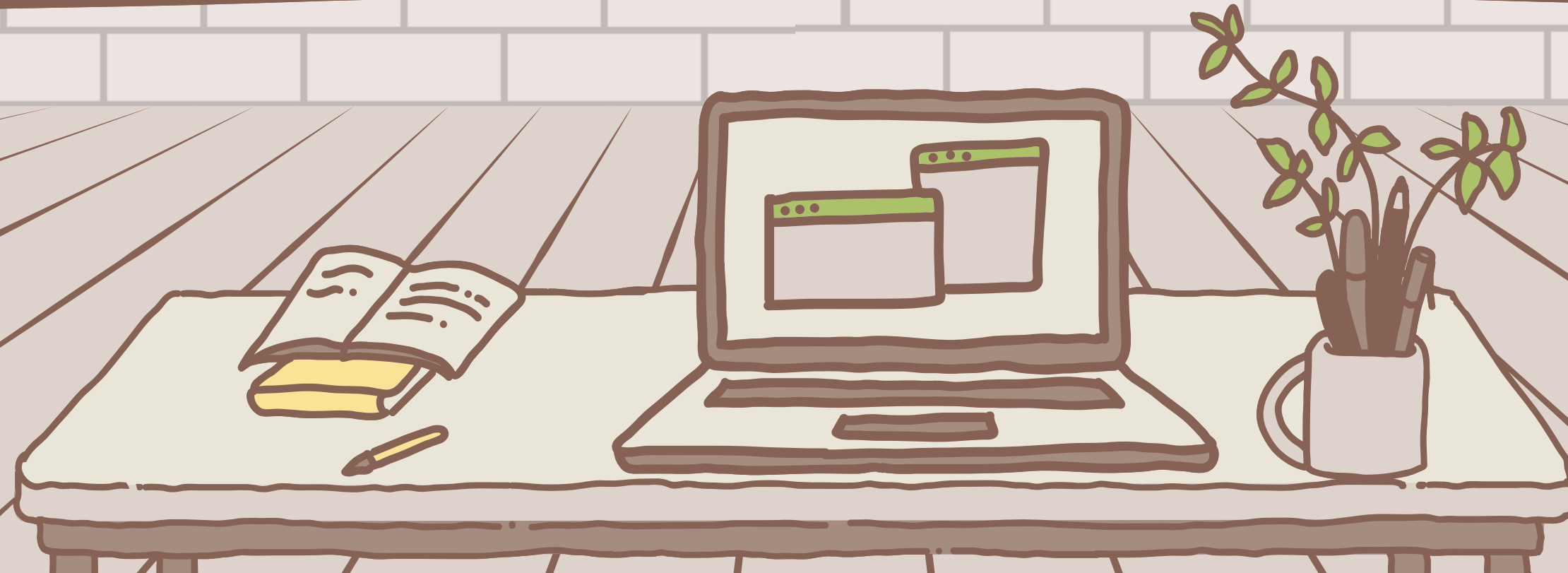




# Sewa Guna Usaha (Leasing)

Oleh : Nur Tri Oktaviana (2214190037)  
Taunisyatin Alifah Fauziah (2214190038)



# Definisi Leasing



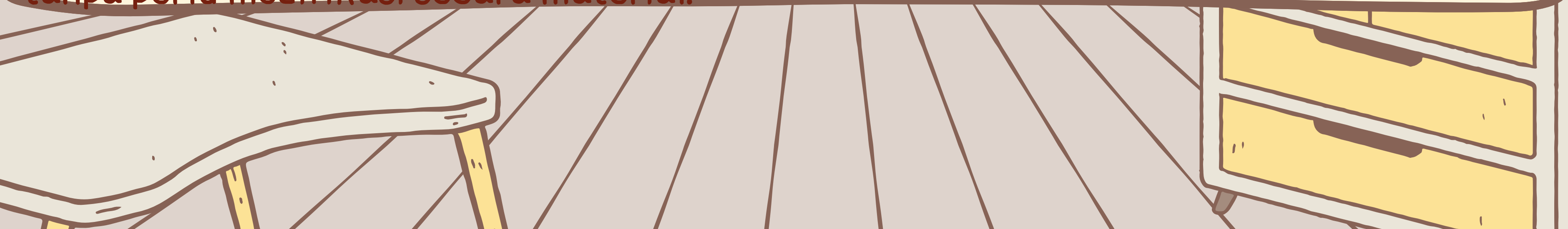
Leasing adalah kegiatan pembiayaan yang memungkinkan seseorang atau perusahaan mendapatkan hak penggunaan barang modal milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu. PSAK No. 30 (Revisi 2007) tentang Sewa dalam paragraf 8 dinyatakan bahwa suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.





Contoh dari situasi yang secara individual atau gabungan dalam kondisi normal mengarah pada sewa yang diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan adalah:

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



# Pihak-Pihak Leasing

Dalam perjanjian kontrak leasing ada beberapa pihak yang akan terlibat yaitu:

- Lessor adalah pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari satu perusahaan atau beberapa perusahaan. Pada umumnya satu perusahaan yang berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT). Lessor ini akan mendanai pembelian barang modal yang diperlukan oleh penyewa (Lessee).
- Lessee adalah perusahaan yang akan memakai atau menikmati barang modal yang disewa gunakan tersebut dengan membayar sewa.
- Kreditur atau Lender atau Debt Holder atau Loan Participant, mereka ini bersifat pemberi pinjaman atau penjamin dari aset yang dileasingkan. Mereka pada umumnya terdiri dari perusahaan Bank atau perusahaan asuransi.
- Supplier adalah pihak yang menjual barang modal yang akan dileasingkan. Mereka dapat berupa perusahaan manufakturing atau produsen atau agen resmi perusahaan penghasil barang-barang modal.
- Perusahaan Asuransi, Adalah lembaga asuransi yang akan menjamin atas kemungkinan resiko yang akan terjadi dimasa yang akan datang selama masa kontrak leasing.

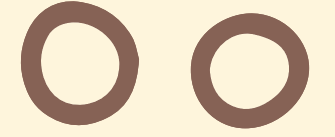
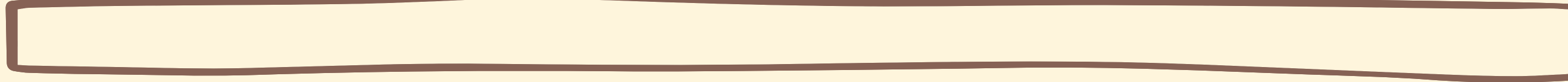


# Keuntungan Leasing



1. Fleksible/luwes artinya struktur kontrak dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yaitu besarnya pembayaran atau periode leasing dapat diatur sedemikian rupa sesuai dengan kondisi perusahaan.
2. Tidak diperlukan jaminan, karena hak kepemilikan sah atas aset yang di lease kan serta pengaturan pembayaran leasing sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aset yang di lease kan tersebut.
3. On/off Balance sheet artinya barang modal yang bersangkutan dapat ditampilkan atau tidak ditampilkan dalam neraca perusahaan dan tergantung pada jenis leasing yang disepakati.
4. Capital saving tidak perlu menyediakan dana yang besar untuk mendapatkan barang-barang modal yang diperlukan oleh perusahaan
5. Keuntungan dalam memelihara Cash Flow perusahaan

# Kerugian Leasing



1. Pembiayaan dengan leasing merupakan pembiayaan yang relative mahal.
2. Barang modal yang dileasing tidak dapat dijaminkan ke Bank sebagai penjamin kredit bank.
3. Bagi beberapa perusahaan atau orang perorangan mendapatkan barang modal dengan leasing sedikit mengurangi rasa prestise mereka.
4. Resiko yang lebih besar terletak ditangan lessor padahal barang modal yang bersangkutan dipakai dan dimanfaatkan oleh si Pemakai (Lessee).

# Jenis-jenis Leasing

## ●○○ **Operasional Leasing Dari Sisi Lessor**

Operasional leasing dapat ditinjau dari dua sisi, yaitu sisi lessor dan sisi lessee. Dari sisi lessor leasing dapat dibagi menjadi tiga yaitu:

- Sale type Lease, yaitu pembiayaan dengan sewa guna usaha dimana jumlah transaksi leasing meliputi harga perolehan dari aset tersebut ditambah dengan laba yang diperhitungkan ditambah juga dengan biaya-biaya yang diperhitungkan dalam penjualan barang modal yang bersangkutan. Leassor dalam hal ini biasanya bertindak sebagai produsen dari barang modal yang dileasingkan. Bagi leassor leasing adalah salah satu cara untuk menjual barang modal yang dihasilkannya.



- Direct Financial Lease, adalah pembiayaan barang-barang modal dengan sewa guna usaha dimana seluruh pembayaran sewa akan ditambah dengan pembayaran nilai sisa (Residu). Pembayaran sewa akan mencakup pengembalian harga perolehan dari barang-barang modal beserta bunganya. Di sini lessor akan mencatat pembayaran sewa sebagai investasi.





- Lavarage Lease, adalah pembiayaan dengan sewa guna usaha dimana leasing yang dilakukan melibatkan tiga pihak, yaitu Lessor, lessee dan credit provider atau debt paticipan atau equity participant yang menyediakan sumber pembiayaan dalam jumlah yang lebih besar dari dana yang merupakan bagian lessor sehingga lebih mirip suatu pinjaman kepada lessee. Dalam hal ini pihak lessor tidak bertanggung jawab atas dana dari pihak credit provider, apabila terjadi kelalaian atau kemacetan yang dilakukan oleh pihak Lessee, sehingga credit provider harus berusaha sendiri terhadap lessee atau aset yang dileasingkan.

# Operasional Leasing Dari Sisi Lessee

- Operating lease adalah pembiayaan dengan sewa guna usaha dimana seluruh pembayaran sewa akan ditambah dengan pembayaran nilai sisa. Pembayaran ini tidak mencakup pengembalian harga peroleha barang modal beserta bunganya. Disini pihak lessee (Penyewa) tidak memiliki hak opsi pada akhir periode sewa. Pencatatan transaksi leasing dengan cara ini sama seperti transaksi sewa menyewa pada umumnya.

- Capital lease adalah kegiatan sewa menyewa barang-barang modal, dimana pihak lessee memiliki hak opsi pada akhir masa sewa.



# Perbedaan Leasing dan Penjualan Angsuran

No	Perjanjian Leasing		Perjanjian Sewa Menyewa
01	Lessor adalah pihak yang menyediakan dana dan membiayai seluruh pembelian barang tersebut	01	Harga pembelian barang sebagian dibayar oleh pembeli melalui penerapan adanya uang muka. Jadi penjual tidak membiayai seluruh harga beli barang yang bersangkutan
02	Masa leasing biasanya ditetapkan berdasarkan umur manfaat dari harta yang bersangkutan	02	Jangka waktu dalam perjanjian penjualan angsuran tidak memperhatikan umur manfaat dari barang yang dijual
03	Pada akhir masa leasing lessee dapat menggunakan hak opsinya (hak Pilih) untuk membeli barang yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu kontrak leasing.	03	Pada akhir masa perjanjian penjualan angsuran hak milik barang langsung berpindah ketangan sipembeli. Dan sipembeli tidak mempunyai hak opsi

# Akuntansi Leasing Bagi Lessor

Akuntansi Sewa Guna Usaha (Leasing) bagi lessor atau pemilik barang modal atau perusahaan leasing dapat dibagi menjadi 2 jenis yaitu:

## **a. Operating Lease**

Barang Modal di sewa guna usahakan oleh Lessor seperti sewa menyewa biasa. Bagi penyewa (Lessee) akan menganggap harta (Barang Modal) yang disewa guna usahakan padanya hak miliknya masih berada pada Lessor dan dia menyewa kepada pemiliknya untuk dipakai.



# **Pelaporan dan Pengungkapan transaksi Operating lease oleh Lessor**

- Barang modal yang dileasingkan disajikan berdasarkan harga perolehan dikurangi dengan penyusutannya.
- Barang modal disajikan secara terpisah dengan barang modal yang tidak dileasingkan.
- Seluruh pendapatan dilaporkan dalam kelompok yang terpisah dari kelompok biaya, Pendapatan sewa guna usaha disajikan sebagai komponen utama pendapatan.
- Penyusutan barang modal yang dileasingkan terpisah dengan penyutan barang modal yang tidak dileasingkan.
- Biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh pihak lessor dalam penyelesaian transaksi sewa guna usaha akan dicatat disebelah debet dalam rekening 'biaya langsung yang ditanggihkan', biaya ini akan diamortisasi dengan metoda garis lurus.
- Catatan atas laporan keuangan meliputi: Kebijakan akuntansi berkaitan sewa guna usaha, Jumlah pembayaran sewa guna usaha untuk dua tahun berikutnya, Sifat uang jaminan (Jika ada).

### **Conteh: 01**

Dalam perjanjian leasing antara PT Andalas (Lessor) dan PT Batavia (Lessee) disepakati harga kontrak lease Rp. 180.000'.000,- residu Rp. 15.000.000,- Sewa per periode disepakati Rp 20.000.000. Periode angsuran leasing adalah 6 bulanan selama 5 tahun. Umur manfaat aset ini adalah 6 tahun kontrak dimulai tanggal 31/ 12-05 dan dibayarkan dibelakang, dan metoda penyusutan aset ini adalah dengan metoda garis lurus. Di awal periode leasing lessor mengeluarkan biaya untuk penyelesaian transaksi leasing adalah biaya komisi Rp 3.500.000 dan biaya administrasi Rp 1.000.000 biaya-biaya ini berlaku selama umur kontrak leasing (5 tahun) untuk memonitor aktivitya PT. Andalas (Lessor) mengeluarkan biaya monitoring sebesar Rp 500.000 per periode.

#### **Diminta**

- a. Jurnal & perhitungan untuk PT. Andalas ( Lessor )**
- b. Sajikan transaksi leasing dalam laporan rugi laba dan neraca PT. Andalas pada tanggal 31 Desember 2006**

Jawab :

a. Perhitungan – Perhitungan dan Jurnal yang diperlukan adalah :

- Jumlah Angsuran Perperiode enam bulan adalah Rp 15.000.000
- Biaya langsung yang ditanggungkan adalah : Biaya Komisi! dan Biaya administrasi ( Rp 3.500.000 + Rp 1.000.000 ) = Rp 4.500.000
- Amortisasi Biaya ditanggungkan per tahun adalah  $4.500.000 / 5 = (900.000)$
- Beban penyusutan per tahun adalah :  $180.000.000 - 15.000.000 =$   
Rp 27.500.000



# Pencatatan yang diperlukan adalah :

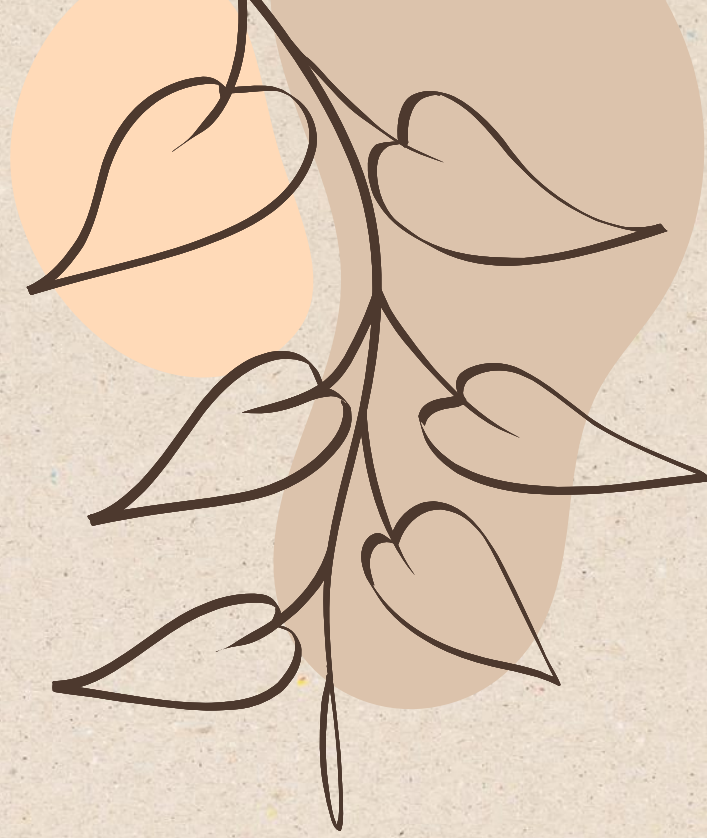
PT. Andalas ( Lessor )			
Tgl	Keterangan	Debet	Kredit
31/12-05	AsetSewa Guna Usaha Kas ( Mencatat pembelian asetSGU )	180.000.000 -	180.000.000
	Biaya langsung yang ditangguhkan Kas ( Mencatat Pembayaran biaya ditangguhkan )	4.500.000 -	- 4.500.000
30/6-06	Kas Pendapatan Sewa Leasing ( Mencatat Penerimaan sewa berkala dari Lessee )	20.000.000 -	- 20.000.000
	Beban Monitoring Kas ( Mencatat pembayaran beban monitoring )	500.000 -	- 500.000
31/12-06	Kas Pendapatan Sewa Leasing ( Mencatat Penerimaan sewa berkala dari Lessee )	20.000.000 -	- 20.000.000
	Beban Monitoring Kas ( Mencatat pembayaran beban monitoring )	500.000 -	- 500.000
31/12-06	Beban Penyusutan AsetSGU Ak. Penyusutan AsetSGU (Mencatat penyusutan asetSGU )	27.500.000 -	- 27.500.000
	Amortisasi Biaya langsung Biaya langsung yang ditangguhkan ( Mencatat Amortisasi Beban ditangguhkan )	900.000 -	- 900.000



## B. FINANCIAL LEASE

Suatu perjanjian disebut Financial Lease adalah bila penyewa (Lessee). bertanggung jawab untuk memelihara barang modal yang dileasingkan. Sesudah berakhir masa leasing Lessee di beri hak optie. Kreteria sebuah perjanjian di katakan Finacial Lease sebagai berikut

- Terdapat pemindahan kepemilikan barang modal yang dileasingkan dari lessor kepada Lessee pada akhir masa lease.
- Terdapat hak opsi bagi lessee pada akhir masa lease untuk membeli baramodal yang dileasingkan dengan harga yang lebih rendah dari taksiran nilai pasar pada saat pelaksanaan opsi.
- Masa lease sama atau melebihi 75 % dari taksiran umur ekonomis barang modal yang dileasingkan.
- Nilai tunai pembayaran lease minimum pada awal masa lease atau lebih besar dari 90 % nilai wajar barang modal yang dileasingkan.





# AKUNTANSI LEASING BAGI PENYEWA (LESSEE)

## **a. Operating Lease**

1. Pembayaran sewa guna usaha merupakan biaya sewa.
2. Biaya sewa dicatat dan diakui dengan metoda garis lurus meskipun jumlah pembayaran yang dilakukan tidak sama jumlahnya untuk masing-masing periode.
3. Transaksi sewa menyewa lease dicatat oleh Lessee seperti pencatatan sewa menyewa biasa
4. Apabila sewa yang dibayarkan tidak sama maka dicatat selisihnya kedalam rekening sewa dibayar dimuka.



## Contoh:

Dalam perjanjian leasing antara PT Andalas (Lessor) dan PT Batavia (Lessee) disepakati harga kontrak lease Rp. 180.000.000,- residu Rp. 15.000.000,- Sewa per periode disepakati Rp 20.000.000. Periode angsuran leasing adalah 6 bulanan selama 5 tahun, Umur manfaat aset ini adalah 6 tahun kontrak dimulai tanggal 31/12-05 dan dibayarkan dibelakang, dan metoda penyusutan aset ini adalah dengan metoda garis lurus. Di awal periode leasing PT. Andalas (lessor) mengeluarkan biaya untuk penyelesaian transaksi leasing adalah biaya komisi Rp 3.500.000 dan biaya administrasi Rp 1.000.000 biaya-biaya ini berlaku selama umur kontrak leasing (5 tahun) untuk memonitor aktivanya PT. Andalas (Lessor) mengeluarkan biaya monitoring sebesar Rp 500.000 per periode. PT. Batavia (Lessee) membayar biaya leasing antara lain Notaris Rp 3.000.000 dan asuransi Rp 4.500.000. PT. Batavia juga mengeluarkan Biaya untuk mengoperasionalkan peralatan leasingnya Rp 800.000 per periode.

Diminta:

- a. Jurnal & perhitungan untuk PT. Batavia (Lessee)
- b. Sajikan transaksi leasing dalam laporan rugi laba dan neraca PT. Batavia pada tanggal 31 Desember 2006

**jawab :**

PT. Batavia ( Lessee )			
Tgl	Keterangan	Debet	Kredit
31/12/05	Biaya leasing dibayar dimuka Kas ( Mencatat Pembayaran biaya ditangguhkan )	7.500.000 -	- 7.500.000
30/6-06	Beban Sewa Kas ( Mencatat Pembayaran sewa berkala kepada Lessor )	20.000.000 -	- 20.000.000
	Beban Operasional Kas ( Mencatat pembayaran beban operasional )	800.000 -	- 800.000
31/12-06	Beban Sewa Kas ( Mencatat Pembayaran berkala kepada Lessor )	20.000.000 -	- 20.000.000
	Beban Operasional Kas ( Mencatat pembayaran beban operasional )	800.000 -	- 800.000
31/12-06	Amortisasi Biaya Leasing Biaya Leasing dibayar dimuka ( Mencatat Amortisasi Beban leasing dibayar dimuka )	1.500.000 -	- 1.500.000





**TERIMA  
KASIH**