

# AKUNTANSI GUNA USAHA (LEASING) MENURUT PERNYATAAN SAK NO. 30

**Drs. MANAHAN NASUTION, Ak**

**Jurusan Akuntansi  
Fakultas Ekonomi  
Universitas Sumatera Utara**

## **A. Pengertian Akuntansi**

Akuntansi mempunyai pengertian yang beraneka ragam menurut sudut pandang masing-masing ahli yang memberikan defenisi atas akuntansi. Secara umum akuntansi merupakan suatu aktivitas jasa yang berfungsi menyediakan informasi kuantitatif tentang kondisi keuangan dan hasil operasi perusahaan yang diharapkan bermanfaat dalam mengambil keputusan ekonomis.

Pegertian ini menekankan pada peranan akuntansi, yaitu untuk memberikan informasi bagi kepentingan para pemakai daftar keuangan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan. Pengertian akuntansi tersebut merupakan akuntansi oleh Financial Accounting Standard Board (FASB). Beberapa defenisi lainnya oleh pra ahli diantaranya :

### **1. Encyclopedia Britannica**

Encyclopedia Britannica mendefenisikan akuntansi sebagai berikut :

"Akuntansi adalah istilah yang luas yang menunjukkan teori-teori tertentu, asumsi-asumsi mengenai cara bertindak (behaviour), peraturan-peraturan cara mengukur dan prosedur untuk mengumpulkan dan melaporkan informasi yang berguna tentang kegiatan-kegiatan dan tujuan-tujuan suatu organisasi".<sup>1</sup>

Pada defenisi ini akuntansi sudah diartikan secara luas atau keseluruhan, namun belum memuat tentang sifat akuntansi.

### **2. American Institute of Certified Public Accountants (AICPA)**

AICPA melalui Committee on Terminology (1941) mendefenisikan akuntansi sebagai berikut :

"Akuntansi adalah suatu keahlian untuk mencatat, mengklasifikasikan dan mengikhtisarkan dengan cara yang tepat dan dinyatakan dengan uang, transaksi dan kejadian yang sebagian sekurang-kurangnya bersifat keuangan dan menginterpretasikan hasil yang diperoleh".<sup>2</sup>

Agar informasi yang diberikan dapat dipeftanggungjawabkan, maka akuntansi memelukan bermacam-macam teknik, seperti teknik pencatatan dan teknik penyajian laporan keuangan. Kedua teknik ini mempunyai hubungan yang erat sekali karena proses penyusunan dan penyajian laporan keuangan ini bersumber dari hasil pencatatan yang telah dilakukan. Oleh karena itu untuk menghindari kesalahan dalam penyajian, maka pencatatan harus dilakukan dengan cepat, sehingga hasil yang diperoleh tidak menyesatkan.

---

<sup>1</sup> S. Hadibroto, Studi Perbandingan antara Akuntansi Amerika dan Belanda dan pengaruhnya terhadap profesi di Indonesia. PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1982

<sup>2</sup> S. Hadibroto, Sudarjat Sukadam, Akuntansi Intermediate, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1982, hal 1

Jadi akuntansi dapat membantu manajemen perusahaan dalam menerima informasi tentang data yang diperlukan dan selanjutnya akan diproses sedemikian rupa yang akan digunakan untuk menentukan kebijaksanaan yang tepat dalam mengelola organisasi dan upaya pencapaian tujuan perusahaan secara keseluruhan.

Pada saat sekarang, definisi akuntansi lebih ditekankan pada penjelasan tentang konsep informasi akuntansi. Definisi akuntansi yang sesuai dengan pengertian tersebut adalah sebagai berikut :

"Accounting is a service activity. Its function is to provide to quantitative information, primarily in nature, about economic entities that is intended to be useful in making economic decisions".<sup>3</sup>

Dengan demikian dapat diketahui bahwa sebagai suatu aktivitas jasa, akuntansi mencakup sekumpulan teknik-teknik namun dipraktekkan dalam suatu kerangka teoritis yang harus dipatuhi. Kerangka ini tersusun dari prinsip dan praktek yang telah memperoleh dukungan profesi karena logika dan kegunaannya telah dapat diduga. Prinsip-prinsip dan praktek-praktek tersebut dinamakan prinsip-prinsip akuntansi yang berlaku umum. Prinsip tersebut memberikan petunjuk atau pedoman pada profesi akuntansi dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan.

Dewasa ini akan lebih bermanfaat untuk meninjau akuntansi dari sudut fungsi dan tujuannya, yang lebih banyak meninjau dari sudut kepentingan para pemakai informasi keuangan. Untuk tujuan tersebut, pandangan yang lebih dominan adalah untuk pengembangan akuntansi. Salah satu definisi dimaksud sebagai berikut : "The basic purpose of financial accounting and financial statement is to provide financial information about individual business enterprises that is useful in making economic decisions."<sup>4</sup>

Dari sini dapat dilihat bahwa akuntansi, dalam hal ini akuntansi keuangan menekankan pada peranannya yaitu untuk memberikan informasi bagi kepentingan para pemakai, baik pihak intern maupun ekstern, sebagai bahan pertimbangan di dalam pengambilan keputusan.

Daftar keuangan merupakan hasil akhir dari proses akuntansi. Melalui proses akuntansi keuangan, akibat aktivitas ekonomi yang banyak sekali dan kompleks dari suatu perusahaan diakumulasi, dianalisis, dikuantifikasi, dicatat, diikhtisarkan dan dilaporkan sebagai informasi keuangan tentang perusahaan tersebut. Daftar keuangan yang dihasilkan dari proses akuntansi ini diatur menurut disiplin ilmu akuntansi. Sebenarnya tidak ada aturan baku yang mewajibkan daftar keuangan harus disusun menurut akuntansi, namun ilmu akuntansi menyajikan daftar keuangan harus disusun menurut akuntansi, namun ilmu akuntansi menyajikan suatu tata cara pencatatan dan prosedur lainnya yang memungkinkan bagi penyusun daftar keuangan untuk dapat lebih baik dalam melaporkan aktivitas lainnya. Oleh sebab itu maka ilmu akuntansi menjadi pedoman bagi penyusun daftar keuangan dalam melakukan tugasnya.

---

<sup>3</sup> FASB, APB Statement No.4 Basic Concepts and Accounting Principles Underlying Financial Statements of Business Enterprises. Hing Ridge Park, Standford, Connecticut, 1983, par.40

<sup>4</sup> Ibid. Par.21

## B. Pengertian Standar Akuntansi

Standar digunakan untuk mengukur apa yang dilakukan telah memberikan hasil yang memuaskan. Dengan adanya standar maka penyimpangan yang terjadi dalam perusahaan dapat diperbaiki. Dengan kata lain standar dapat dijadikan sebagai petunjuk dalam melakukan suatu hal, misalnya dalam memperlakukan suatu kejadian-kejadian dalam perusahaan.

Menurut Belkaoui, Standard akuntansi lazimnya terdiri dari tiga bagian yaitu :

1. Uraian masalah yang akan ditanggulangi.
2. Pembahasan logis (mungkin dengan menggali teori fundamental) mengenai cara-cara untuk menyelesaikan masalah itu.
3. Penyelesaian yang ditetapkan sejalan dengan keputusan atau teori.<sup>5</sup>

Dengan adanya penerbitan suatu bentuk standar akuntansi, maka hal ini akan semakin mendorong berkembangnya ilmu akuntansi, karena dengan beraneka ragamnya sumber-sumber pemikiran tentang akuntansi, hampir setiap negara yang sudah maju masing-masing melahirkan ilmu akuntansi yang disesuaikan dengan kepentingan bangsanya. Hal ini mengakibatkan kepincangan bagi negara-negara yang belum begitu berkembang perekonomiannya.

Maka dengan adanya standar yang dapat diterima secara umum diharapkan dapat mengantisipasi adanya perbedaan-perbedaan dalam penerapan prinsip-prinsip akuntansi.

### Standar Akuntansi Keuangan

Agar daftar keuangan menjadi jelas dan dapat dimengerti oleh pemakai secara universal maka diperlukan akuntansi keuangan yang ditata berdasarkan standar akuntansi yang berlaku. Standar akuntansi ini disusun oleh organisasi profesi akuntansi dengan tujuan agar daftar keuangan menjadi lebih objektif, jelas dan dapat dimengerti oleh semua pihak. Standar akuntansi keuangan merupakan prinsip akuntansi yang lazim atau berlaku umum. Prinsip akuntansi merupakan garis pedoman, hukum-hukum peraturan yang digunakan dalam pekerjaan akuntansi dan berlaku sebagai penuntun dalam peraktek akuntansi. Pengertian prinsip akuntansi yang lazim dalam buku Financial Accounting adalah :

"General Accepted Accounting Principle (GAAP) is a technical accounting term. It includes convention, concepts, standards, rules, principles, and procedures that are necessary to define accepted accounting practice of particular time".<sup>6</sup>

Menurut S. Hadibroto, yang dimaksudkan dengan prinsip-prinsip akuntansi adalah :

"Dasar-dasar maupun konsep yang menjadi pedoman bagi penilaian dan penyajianh acta benda dan hutang-hutang dalam menyusun neraca. Disamping itu prinsip-prinsip merupakan pula dasar untuk menentukan jumlah –jumlah maupun hasil (pendapatan) yang tercermin pada penyusunan perhitungan laba rugi".<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Ahmad Belkaoui, Teori Akuntansi, Jilid I, diterjemahkan oleh Herman Wibowo dan Marinus Sinaga, Erlangga, Jakarta, 1987, hal.28

<sup>6</sup> Jack Smith L, Robert M. Keinth and M. William L. Stephens, Financial Accounting International Edition, Mc. Graw Hill Book Co., Cincinnati, Ohio, 1988. p. 438

<sup>7</sup> S. Hadibroto, Masalah Akuntansi, Lembaga Penerbit FEUI, Jakarta, 1984, hal 18

Salah satu tujuan utama prinsip ini adalah untuk mengurangi perbedaan perbedaan dalam praktek akuntansi sehingga akan meningkatkan komparabilitas dan kredibilitas daftar keuangan. Tujuan-tujuan lain dari prinsip-prinsip ini :

"Principle are needed to (1) guide practice in an area where there are no rules or conflicting rules, (2) avoid inconsistent procedures, (3) practitioners in special problems, (4) guide practice when the complexities of economic society raise involved issues, and (5) explain to laymen why rules should be used".<sup>8</sup>

Dalam perkembangannya standar akuntansi selalu dipengaruhi keadaan perekonomian suatu negara, seperti perubahan-perubahan dalam kondisi ekonomi dan sosial sesuai dengan pengetahuan dan teknologi baru, sesuai dengan kebutuhan para pemakai informasi keuangan. Dengan demikian standar akuntansi bersifat dinamis karena akan selalu mengikuti perubahan-perubahan kondisi ekonomi dan sosial negara yang menggunakannya.

Indonesia telah beberapa kali mengalami perubahan dalam standar akuntansi keuangan yang digunakannya. PAI pada tahun 1974 merupakan standar akuntansi pertama yang berlaku umum di Indonesia. Sebelum PAI diresmikan pada tahun 1974, pedoman penyusunan daftar keuangan masih dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip akuntansi pada paham yang luas yang dikenal dengan nama kebiasaan pedagang yang baik. Pedoman ini tidak tertulis sehingga sukar untuk dipakai sebagai rujukan dan dapat menimbulkan ketidakpastian. Dengan paham tersebut tiap akuntan dapat menentukan sendiri prinsip-prinsip akuntansi yang mana yang sesuai dengan paham *goedkoopmansgebruik* tersebut sehingga sifatnya agak subyektif. PAI pada tahun 1974 memberi kesempatan secara teratur dan mengurangi perbedaan dalam praktek-praktek akuntansi di Indonesia. Selama sepuluh tahun PAI tersebut telah dijadikan acuan pokok dalam penyusunan daftar keuangan untuk pelaporan kepada pihak diluar perusahaan dan juga merupakan acuan bagi auditor dalam memberikan opini atas kewajaran daftar keuangan dalam rangka audit umum.

Sesuai dengan perkembangan dunia usaha di Indonesia yang dengan sendirinya menimbulkan berbagai masalah akuntansi dalam penyajian daftar keuangan maka komite PAI-IAI telah melakukan revisi secara mendasar atas PAI dan hasil revisi tersebut dikodifikasi dalam buku PAI 1984 sebagai pengganti PAI 1974.

Dalam buku 1984 dihimpun prinsip, metode, prosedur dan teknik akuntansi yang mengatur bagaimana penyusunan daftar keuangan dari suatu perusahaan yang ditujukan kepada pihak eksternal dan intern perusahaan.

Oleh karena sifat dari perdagangan tidak lagi dibatasi dalam suatu negara maka akuntansi yang sering disebut sebagai bahasa perdagangan, juga telah berfungsi sebagai alat komunikasi perdagangan secara internasional. Diperlukan suatu sistem akuntansi yang dapat menyatukan akuntansi yang berbeda-beda yang dipergunakan oleh perusahaan yang berbeda di negara-negara lain.

Usaha-usaha penyeragaman yang disebut harmonisasi telah menjadi usaha dan semua profesi akuntansi di negara-negara yang menganut sistem perekonomian yang terbuka. Sejalan dengan program harmonis standar akuntansi internasional yang diprakasai oleh International Accounting Standard Committee, Ikatan Akuntansi

---

<sup>8</sup> Jerome K. Pescow, *Accountants Encyclopedia Revised*, Volume V, Prentice Hall Inc, Englewood Cliffs, N.J. 1981, p. 9

Indonesia telah memutuskan untuk mengadaptasi International Accounting Standards sebagai dasar acuan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

### **Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.30**

Mengharmonisasikan PAI dengan standar akuntansi internasional merupakan usaha yang dilakukan IAI dalam mengantisipasi globalisasi ekonomi serta semakin aktifnya pasar modal di Indonesia karena Prinsip Akuntansi Indonesia 1984 serta serangkaian pernyataan PAI dan Interpretasi PAI dirasakan tidak dapat lagi menampung dan menjawab permasalahan yang timbul dalam praktek. Usaha ini dimulai dengan emberlakukan "Frame work for the Preparation and presentation of Financial Statements" yang disusun International Accounting Standard Committee sebagai Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Daftar Keuangan Di Indonesia.

Tujuan kerangka dasar ini adalah untuk digunakan sebagai acuan bagi :

- a) Komite penyusun standar akuntansi keuangan, dalam pelaksanaan tugasnya.
- b) Penyusunan laporan keuangan, untuk menanggulangi masalah akuntansi yang belum diatur dalam standar akuntansi keuangan.
- c) Auditor, dalam memberikan pendapat mengenai apakah laporan keuangan disusun sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum.
- d) Para pemakai laporan keuangan, dalam menafsirkan informasi yang disajikan dalam laporan keuangan yang disusun sesuai dengan standar akuntansi keuangan.<sup>9</sup>

Kemudian diberlakukan pula seperangkat Standar Akuntansi Keuangan yang terdiri dari 35 pernyataan yang bertaraf International. Disamping itu untuk menghindari kesalahpahaman yang serint terjadi dan agar nama sesuai dengan makna, maka telah disepakati untuk mengganti sebutan Prinsip Akuntansi Indonesia (PAI) dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK).

Dalam rangka pengembangan prinsip akuntansi Indonesia menjadi standar Akuntansi Keuangan, maka pernyataan Prinsip Akuntansi Indonesia No.6 Tentang Standar Akuntansi Keuangan No. 30 Tentang Akuntansi Sewa guna usaha (Leasing). Perlunya standard khusus akuntansi untuk leasing ini dikarenakan memiliki ciri yang berbeda dengan transaksi akuntansi yang lain khususnya dalam penilaian dan pencatatan aktiva leasing perusahaan.

Perkembangan perekonomian Indonesia yang sedemikian pesat, khususnya sejak pemerintah menggalakkan program deregulasi dan debirokratisasi pada awal dasa warsa 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.

Sejalan dengan perkembangan tersebut, timbul kebutuhan yang mendesak pula untuk menyediakan Standar Akuntansi Keuangan yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk mencatat dan melaporkan transaksi-transaksi sewa guna usaha sebagai salah satu cara pembiayaan disamping cara-cara konvensional yang lazim dilakukan melalui sektor perbankan dan pasar modal.

---

<sup>9</sup> IAI, SAK Op.cit.

Prinsip Akuntansi Indonesia 1984, khususnya Pernyataan Prinsip Akuntansi Indonesia Standar Khusus No.6 tentang Akuntansi Sewa Guna usaha dirasakan belum sepenuhnya dapat memenuhi kebutuhan akan standar akuntansi keuangan untuk transaksi sewa guna usaha. Untuk itulah dianggap perlu untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka dirumuskanlah Standar Akuntansi Keuangan, khususnya Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 30 Tentang Akuntansi Sewa guna usaha (Leasing).

### C. Pengertian dan Klasifikasi Leasing.

#### 1. Pengertian Leasing

Dalam menjalankan operasinya perusahaan membutuhkan aktiva tetap dan untuk memperolehnya perusahaan dapat menggunakan cara yang berbeda-beda. Salah satu yang paling mudah adalah dengan cara membelinya. Memperoleh aktiva tetap dengan cara pembelian menimbulkan berbagai keuntungan dan kerugian bagi perusahaan dan memerlukan berbagai pertimbangan. Perusahaan perlu memikirkan apakah dana yang ada mencukupi atau diperlukan suatu pinjaman, dan resiko lain seperti ketinggalan zaman sehingga tidak ekonomis lagi bila dipakai ataupun ada resiko kegagalan memakai serta kemungkinan biaya pemeliharaan yang terlalu tinggi.

Cara lain dalam memperoleh aktiva yang dapat diterapkan adalah dengan cara leasing. Leasing berasal dari kata Lease yang berarti sewa atau lebih umum diartikan sewa menyewa yaitu pembiayaan peralatan atau barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak langsung. Industri leasing menciptakan konsep baru untuk mendapatkan barang modal serta menggunakannya sebaik mungkin tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut. Ditinjau dari sudut ekonomi, leasing dapat pula dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat didalam masyarakat dan menginvestasikannya kembali dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Karena itu, sarana leasing merupakan alternatif yang baik bagi perusahaan yang kurang modal atau hendak menghemat pemakaian tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi kembali dalam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Untuk lebih jelasnya, ada beberapa definisi leasing yaitu sebagai berikut :

Menurut Financial Accounting Standar Board (FASB) : "...An agreement conveying the right to use property, plant or equipment (land and/or depreciable assets) usually for a stated period of time".<sup>10</sup>

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.

---

<sup>10</sup> Financial Accounting Standard Board, Statement of Financial Accounting Standard No.13 Accounting for Leases, November 1976, par.1

**International Accounting Standard Committee** mendefinisikan leasing 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 hire of an asset which contain of provision giving the hirer an option to acquire title of the asset upon to the fulfilment of agreed conditions. These contracts are described as hire purchase contracts. In some countries, different names are used for agreement which have the characteristic of a lease (e. g. baebot characters)."<sup>11</sup>

Defenisi 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 berikut :

"Leasing adalah setiap 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."<sup>12</sup>

Definisi ini tampaknya hanya menampung satu jenis sewa guna usaha yang lazim disebut finance lease atau sewa guna usaha pembiayaan, diartikan sebagai suatu kegiatan pembiayaan dalam penyediaan barang-barang modal atau aktiva yang disusutkan lainnya (depreciable assets) dan tidak selalu berakhir dengan pemilikan barang oleh si penyewa (hak pilih/opsi) dan adanya pembayaran secara berkala. Namun demikian dengan ditetapkannya keputusan Menteri Keuangan No. 125/KMK.O13/1988 tanggal 20 Desember 1988, jenis kegiatan sewa guna usaha telah diperluaskan sebagai mana tersirat dalam pasal 1 keputusan tersebut yang menampung definisi-definisi sebagai berikut :

"d. Perusahaan sewa guna usaha (Leasing Company) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penediaan barang modal secara financial lease maupun operating lease untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

e. Financial lease adalah akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.

f. Operating lease adalah kegiatan sewa guna usaha, dimana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.

---

<sup>11</sup> International Accounting Standard Committee, International Accounting Standard No. 17 Accounting for Leases, September 1982. par. 2

<sup>12</sup> SKB Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan RI No. Kep-122/MKIV/2/1974; No.32/M/SK/2/1974, tanggal 7 Februari 1974, Perizinan Usaha Leasing Pasal 1

g. Penyewa guna usaha (lessee) adalah perusahaan ataupun perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari pihak perusahaan sewa guna usaha.<sup>13</sup>

Berdasarkan definisi tersebut diatas maka dapat disimpulkan beberapa unsur yang harus terdapat dalam leasing yaitu :

- Lessor yaitu pihak yang menyewakan aktiva atau barang-barang modal antara lain perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan.
- Lessee yaitu pihak penyewa aktiva atau pihak-pihak yang membutuhkan/memakai barang-barang modal.
- Objek leasing yaitu barang-barang yang menjadi objek perjanjian leasing yang meliputi segala macam barang modal mulai dari yang berteknologi tinggi hingga teknologi menengah ataupun keperluan kantor.
- Pembayaran Uang sewa yaitu secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang bisa dilakukan setiap bulan, setiap kuartal, atau setiap setengah tahun sekali.
- Nilai sisa yang ditentukan sebelum kontrak dimulai.
- Adanya hak opsi bagi lessee pada akhir masa leasing dimana lessee mempunyai hak untuk menentukan apakah ia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atau mengembalikan pada lessor.
- Lease Term adalah suatu periode kontak sewa.

Disamping itu berbicara mengenai leasing, kita tentu tidak terlepas dari transaksi-transaksi yang ada didalamnya. Transaksi-transaksi yang ada dalam leasing tentu mengandung perkiraan-perkiraan (item-item) yang timbul dari adanya transaksi leasing baik perkiraan yang merupakan tambahan dari perkiraan yang sudah ada sebelumnya maupun perkiraan yang timbul yang ada hanya pada saat transaksi leasing.

Perkiraan-perkiraan yang timbul apabila terjadinya transaksi leasing adalah :

- **Aktiva**

Aktiva secara umum dapat merupakan sesuatu yang mempunyai bentuk fisik atau dapat merupakan sesuatu hak menurut hukum, kedua-duanya mempunyai nilai uang.

Aktiva mempunyai tiga sifat dasar yaitu :

1. Kemungkinan manfaat ekonomis masa depan.
2. Dikendalikan oleh perusahaan.
3. Sebagai akibat transaksi atau peristiwa-peristiwa masa lalu.<sup>14</sup>

Jenis aktiva yang timbul pada saat terjadinya transaksi leasing adalah aktiva tetap dan aktiva lancar. Aktiva tetap disini adalah barang atau peralatan yang dileasing oleh penyewa guna usaha, sedangkan aktiva lancar adalah berupa antara lain biaya yang dibayar dimuka, yaitu untuk asuransi dibayar dimuka.

- **Kewajiban**

Kewajiban adalah hutang perusahaan yang harus dipenuhi kepada kreditur. Penyelesaian kewajiban dilakukan perusahaan dimasa yang akan datang dalam bentuk penyerahan aktiva atau pemberian jasa kewajiban timbul dari transaksi atau peristiwa masa lalu. Kewajiban yang terjadi akibat transaksi leasing antara lain hutang lease bagi lessee.

---

<sup>13</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, Standard Akuntansi Keuangan, PSAK No.30 Salemba Empat, Jakarta 1994, par 30.1

<sup>14</sup> Eldon S. Hendriksen, Teori Akuntansi, Jilid I Edisi Keempat, terjemahan Gunawan Hutauruk, Erlangga, Jakarta, 1987, hal 301

- **Pendapatan**

Pendapatan timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa dan pendapatan ini dikenal dengan sebutan yang berbeda-beda seperti penjualan, penghasilan jasa (fees), bunga, dividen, royalty, dan sewa.

Didalam transaksi leasing pendapatan dari transaksi tersebut diperoleh perusahaan sewa guna usaha (lessor) berupa pendapatan bunga lease.

- **Beban**

Istilah beban dapat dinyatakan sebagai biaya yang secara langsung atau tidak langsung telah dimanfaatkan dalam usaha menghasilkan pendapatan dalam suatu periode atau yang sudah tidak memberikan manfaat ekonomis untuk kegiatan masa berikutnya. Yang dimaksud dengan biaya adalah pengorbanan ekonomis yang diperlukan untuk memperoleh barang dan jasa. Beban mencakupi baik kerugian maupun beban yang timbul dalam pelaksanaan aktivitas perusahaan yang biasa meliputi harga pokok penjual, gaji dan penyusutan.

Dalam transaksi leasing beban yang timbul antara lain beban pelaksana lease dan beban asuransi yang ditanggung oleh penyewa guna usaha (lessee).

## 2. Klasifikasi Leasing

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, perbedaannya hanya pada istilah saja.

Financial Accounting Standard Board (FASB) dalam Statement No. 13 pada "Accounting for Leases" membagi lease dalam dua grup yaitu :

**Dari Sudut Lessee:**

**A. Capital Lease** yaitu lease yang memenuhi satu atau lebih dari syarat-syarat berikut ini :

1. The lease transfer of ownership of the property to the lessee by the end of the lease term.
2. The lease contains a bargain purchase option.
3. The lease term is equal to 75 percent or more of the estimated economic life of leased property.
4. The present value at the beginning of the lease term of the minimum lease payment, excluding that portion of the payment representing executory cost such as insurance, maintenance, and taxes to be paid by lessor including any profit thereon, equals or exceeds 90 percent of the excess of the fair value of the leased property to the lessor. At the inception of lease over any related investment tax credit retained by lessor and expected to be realized by him."<sup>15</sup>

Dari kriteria-kriteria yang diberikan oleh FASB tersebut diatas, terdapat istilah yang perlu dijelaskan lebih lanjut, yaitu :

- a. Lease term : Jangka waktu yang tetap dan tidak dapat dibatalkan termasuk :
  1. Periode yang mencakup hak opsi untuk memperbaharui kontrak lease;
  2. Periode yang mencakup digunakannya hak opsi untuk membeli aktiva yang dilease;
  3. Periode yaitu lessor mempunyai hak untuk memperbaharui atau memperpanjang masa lease;

---

<sup>15</sup> FASB, APB Statement No. 4. Op.cit par.3

4. Periode yaitu denda dikenakan bagi lessee atas kegagalannya untuk memperbaharui lease dan jumlah denda tersebut dijamin pada permulaan lease;
  5. Periode yang mencakup hak opsi pembaharuan yang biasa yaitu diberikan jaminan oleh lessee atas hutang lessor yang mungkin terjadi.
- b. Bargian Purchase Option: Hak opsi yang diberikan kepada lessee untuk membeli atau menolak "lease asset" setelah habis masa kontrak, yang biasanya dinilai sebesar residu.
  - c. Ececutory Cost: biaya yang terjadi pada lessor selama masa lease, misalnya biaya pemeliharaan, biaya asuransi dan pajak. Umumnya executory coxt ini ditanggung lessee dibayar kepada lessor secara periodek bersamaan dengan pembayaran berkala, merupakan "Periode Coset"
  - d. Bargian Renewal Option: Hak pilih (opsi) yang diberikan kepada lessee untuk memperbaharui lease dengan pembayaran sewa yang lebih rendah daripada sewa wajar yang ditaksir untuk biaya yang bersangkutan pada saat hak pilih tersebut digunakan dan penggunaan hak pilih tersebut dijamin secara layak permulaan masa lease
  - e. Estimated Residual Value of Leased Property: Taksiran nilai wajar aktiva yang dilease pada akhir masa lease, biasanya sebesar sepuluh persen dari harga pembelian.
  - f. Fair Value of Lease Property: Taksiran nilai wajar aktiva yang dapat dijual atas dasar transaksi yang normal diantara pihak yang tidak mempunyai hubungan istimewa (arms length transaction).
  - g. Estimated Economic Life of Leased Property: Taksiran umur ekonomis dari barang yang dapat digunakan oleh satu atau lebih pemakai (user) dengan pemeliharaan/perbaikan dan dengan tujuan penggunaan sebagai mana ditentukan pada tanggal penandatanganan kontrak leasing.
- B. Operating Lease**, adalah 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 kntak berakllir.

Untuk lebih jelas, apabila jenis lease yang tidak dapat memenuhi salah satu kriteria yang tersebut diatas pada financiallease digolongkan sebagai operating lease.

#### **Dari Sudut Lessor**

Terdapat beberapa jenis leasing yang disesuaikan dengan kebutuhan dan luas bidang lease, yang anta lain adalah:

##### 1. Sales Type Leases

Sales type leases merupakan finacial lease, tetapi dalam hal ini leased property pada saat permulaan lease mempunyai nilai yang berbeda dengan cost yang ditanggung lessor. Lessor dalam hal ini bisa mempackan suatu fabrikan atau dealer yang memakai metode leasing sebagsai salah satu jalur pmasarannya.

##### 2. Direct Financing Leases

Direct Financing leases adalah salah satu bentuk financial leasing yang dibiayai langSung oleh lessor. Ditinjau mengenai tarifnya, tiap pembayaran lease terdiri dari bagian pengembalian investasi lessor dalam lease terdiri dari pagian pengambilan investasdi lessor dalam leased property tersebut ditambah dengan komponen income (keuntungan) yang diharapkan.

Metode ini sering disebut full payout leasing, yaitu menunjukkan bahwa lessor membiayai sepenuhnya (100%) dari lease peroperty yang bersangkutan.

Baik Sales Type maupun Direct Financial Lease harus memenuhi syarat yang tersebut pada persyaratan-persyaratan capital lease, ditambah dengan kedua syarat yang tercantum dibawah ini,

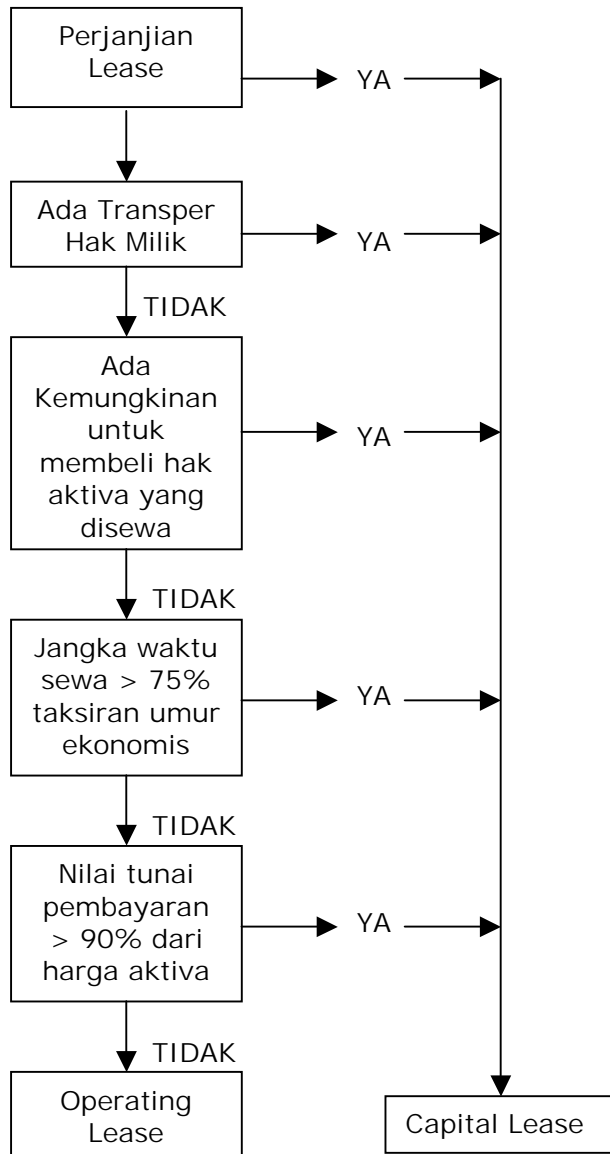
- a. Coooectibilitias pembayaran lease yang minimum dapat diramalkan secara wajar (reasonable).
  - b. Tidak ada faktor uncertainties besar yang mempengaruhi jumlah unreimbursable cost, yang hams dibayar oleh lessor sehubungan dengan lease yang bersangkutan.
3. Leverage Leases  
Leverage leases adalah financial lease dalam bentuk yang lebih kompleks sebab melibatkan sekurangngnya tiga pihak yng berdiri sendiri. Jadi disamping lessor dan lessee ada pula credit proveder atau debt perticipatnt yang membiayai sebagian besar leased property. Dalam hal leverage leases, si lessee mempunyai equipment dan melakukan penawaran harga; sama halnya dengan non leverage leases. Tetapi dalam hal ini si lessor hanya menanggung sebagian kecil saja dari pembiayaan leased property (sekitar 20% -40%) sedangkan sisanya ditanggung oleh pihak ketiga (debt participant). Biasanya metode ini dipergunakan untuk pembelian /pembiayaan barang modal yang nilainya sangat besar, sehingga tidak mungkin dipikul sendiri oleh lessor.
4. Operating Lease  
Operating lease adalah suatu kontrak dimana barang leasenya tidak diamortisir sampai habis selama primary leade period dan lessor tidak mengharpkan profit semata-mata dari rental lease tersebut tetapi mengharpkan adanya recovery dari hasil penjualan barang atau dengan menyewakan kembali barang itu kepada pihak berikutnya.<sup>16</sup>

Untuk memahami klasifikasi lease, berikut ini disajikan flow chart kalisfikasi lease yang ditinjau dari segi lessee dan segi lessor:

---

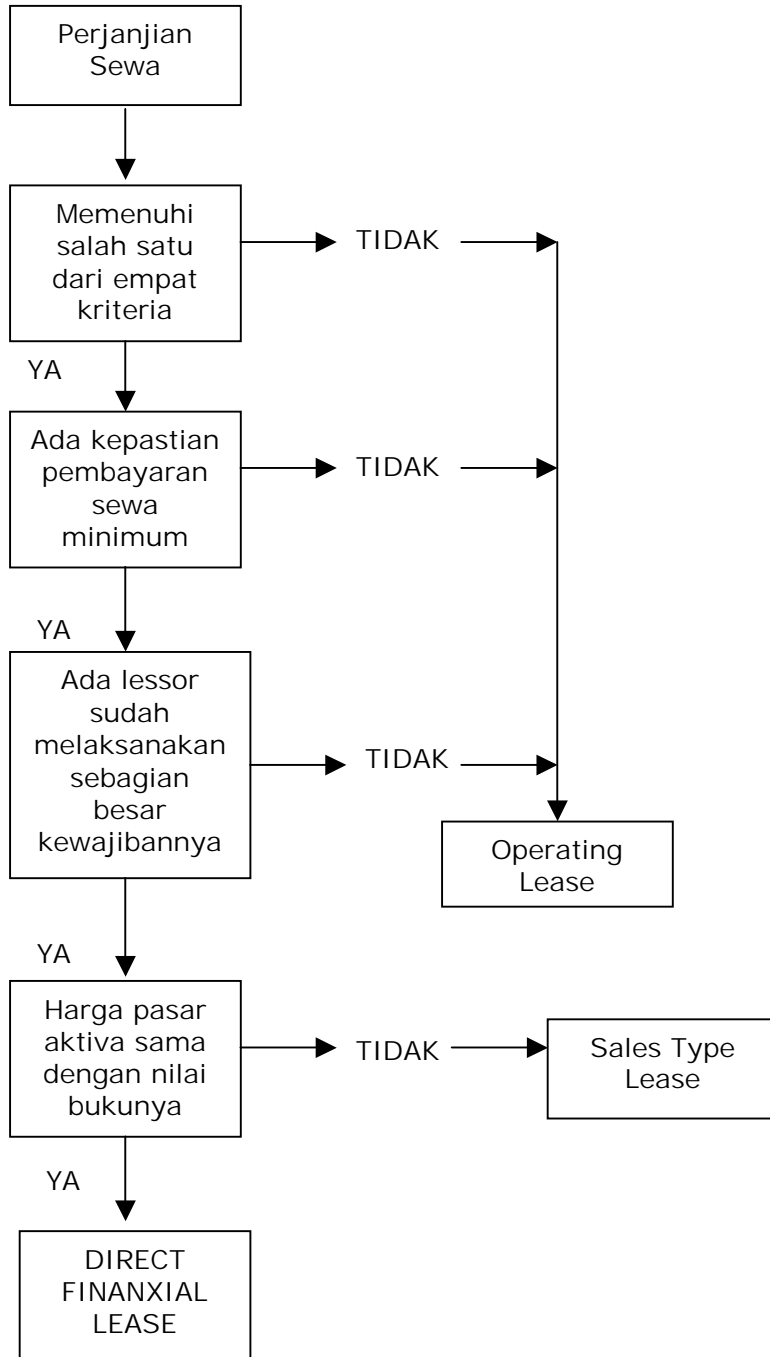
<sup>16</sup> Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Cetakan Kedua, Dahara Prize, Semarang, 1990, hal 7

## FLOW CHART KLASIFIKASI LEASE OLEH LESSEE



Sumber : Zaki Baridwan, **Akuntansi Keuangan Intermediete**, BPFE, Yogyakarta, 1984, hal 4

FLOW CHART KLASIFIKASI LEASE OLEH LESSOR



Sumber : Zaki Baridwan, **Akuntansi Keuangan Intermediate**, BPFE, Yogyakarta, 1984, hal 4

Selain klasifikasi lease yang diuraikan sebelumnya masih ada lagi jenis lease lainnya yang perlu diketahui yaitu :

a. Penjualan dan Lease Kembali (Sales and Leaseback)

Sesuai dengan namanya, dalam transaksi ini lessee menjual barang yang dimilikinya kepada lessor. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak antara lessee dan lessor. Transaksi ini biasanya timbul karena lessee membutuhkan kas untuk modal kerja atau keperluan lainnya.

b. Sub Leases

Sub leases adalah sewa guna usaha dimana aktiva yang disewa oleh lessee disewakan kembali kepada pihak ketiga. Transaksi sub lease ada dua macam yaitu:

1. Aktiva yang disewa oleh lessee pertama disewakan kepada lessee yang baru dimana perjanjian leasing antara lessee pertama dengan lessor masih tetap berlaku.
2. Lessee yang baru menggantikan kedudukan lessee yang pertama dalam perjanjian leasing. Lessee yang baru menjadi penanggung jawab pertama dalam perjanjian leasing dan lessee yang lama bisa menjadi penanggung jawab kedua atau tidak bertanggung jawab sama sekali.

c. Cross Border Leases

Jenis ini leasing ini merupakan lease yang dilakukan antar negara. Adanya suatu transaksi cross border murni untuk Indonesia saat ini belum diperbolehkan. Dengan melakukan international leasing maka dapat memberikan tambahan keuntungan bagi negara dalam rangka memungkinkan investor lokal untuk melakukan investasi dalam peralatan milik asing untuk memproduksi barang dengan kualitas yang lebih tinggi untuk memenuhi permintaan lokal maupun ekspor. Biasanya suatu perusahaan leasing melakukan transaksi leasing di luar negaranya melalui perusahaan yang dimiliki oleh suatu group yang sama.

d. Sewa Guna Usaha Sindikasi (Syndicated Lease)

Jenis leasing ini melibatkan beberapa perusahaan sewa guna usaha secara bersamaan melakukan transaksi sewa guna usaha dengan satu penyewa guna usaha, biasanya dilakukan karena nilai transaksi yang terlampau besar atau karena faktor lain. Salah satu perusahaan sewa guna usaha ditunjuk sebagai koordinator sehingga penyewa guna usaha cukup berkomunikasi dengan perusahaan ini, untuk melaksanakan segala sesuatu yang menyangkut transaksi sewa guna usaha. Pelaksanaan transaksi ini dapat dilakukan baik melalui sewa guna usaha langsung maupun penjualan dan penyewaan kembali.

### 3. Keuntungan dan Kerugian Leasing

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/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  
 Fleksibilitas 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 gejala-gejala kekosongan dana di dalam kas perusahaan. Di lain pihak jika keadaan keuangan cukup longgar maka besarnya rental bisa diperbesar untuk mempercepat amortisasi principalnya. Ini semua bisa diatur dengan menyusun struktur rental yang baik disesuaikan dengan proyeksi cash flownya.
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 pengelompokan 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/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 lessee 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.

#### 4. Perbedaan antara Financial Leas dan Operating Lease

Dalam membedakan financial lease dengan operating lease dapat diketahui dengan memperlihatkan proses timbulnya transaksi itu dalam praktek. Pada financial perusahaan lease atau lessor bertindak sebagai lembaga keuangan untuk barang modal yang ditentukan oleh lessee baik mengenai jenis maupun spesifikasinya, kemudian mengadakan negosiasi dengan supplier mengenai harga, syarat-syarat perawatan dan lain-lain yang mempunyai hubungan langsung dengan pengoperasian barang-barang modal. Lessor akan membayar barang tersebut pada supplier dan selanjutnya barang akan diserahkan pada lessee. Dalam penyerahan barang ini hak milik secara hukum masih tetap pada lessor. Dengan pemakaian barang yang dileasekan ini lessee membayar sejumlah uang kepada lessor secara berkala untuk suatu jangka waktu tertentu. Jumlah pembayaran ini secara keseluruhan akan merupakan harga barang yang dibayar oleh lessor dan ditambah dengan bunga serta keuntungan bagi pihak lessor. Pada akhir periode lease, lessee memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sebesar nilai sisanya, mengembalikan barang tersebut kepada lessor, atau mengadakan perjanjian tahap berikutnya. Sifat-sifat utama dari financial lease adalah sebagai berikut :

- Barang modal yang akan dibeli, dipilih dan ditentukan sendiri oleh lessee yang bersangkutan, jadi bukan oleh lessor. Lessor hanya menyediakan dananya saja.
- Setelah dibeli, hak kepemilikan ada ditangan lessor.
- Dengan memenuhi segala persyaratan yang disebutkan dalam perjanjiannya, lessee berhak menggunakan barang modal selama seluruh periode lease.
- Selama periode lease, perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak (non-cancelable).

Dalam operating lease, lessor membeli barang kemudian menyewakannya pada lessee dengan jangka waktu tertentu. Jumlah pembayaran secara keseluruhan tidak akan melebihi harga barang dan biaya yang dikeluarkan. Hal ini diakibatkan oleh periode lease yang pendek dan apabila periode lease berakhir maka lessor akan memperpanjang perjanjian lease dengan lessee yang sama atau membuat perjanjian baru dengan lessee yang lain. Disamping itu lessor juga mengharapkan adanya keuntungan penjualan barang yang dilakukan pada akhir masa lease. Pada operating lease, lessor bertanggung jawab atas perawatan barang yang disewakan. Disini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi lessee. Barang modal yang sering digunakan dalam operating lease ini terutama barang-barang modal yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin dan sebagainya.

Menurut FASB No. 13 yaitu :

"...."Suatu lease yang memindahkan semua manfaat resiko pada kepemilikan harta milik harus dipertanggungjawabkan sebagai perolehan aktiva dan terjadinya hutang/kewajiban oleh lessee dan sebagai penjualan untuk pembiayaan oleh lessor"<sup>17</sup>

Dari kutipan diatas dapat disimpulkan bahwa suatu lease yang mengalihkan manfaat dan resiko kepemilikan barang modal harus dikapitalisasi oleh lessee,

---

<sup>17</sup> Ruchyat Kosasih, Untaian Standard Akuntansi Keuangan, Ananda, Yogyakarta, 1982, hal. 203

dimana lease dicatat di neraca sebagai aktiva (assets) disertai kewajiban untuk membayar sewa lease. Aktiva yang dicatat ini disusutkan menurut metode akuntansi seperti aktiva-aktiva lese yang lain dan kewajiban akan berkurang akibat pembayaran-pembayaran selama periode lease, sedangkan bagi lessor kapitalisasi lease adalah untuk menentukan apakah lease dapat digolongkan sebagai sales type lease, direct financing lease atau sebagian operating lease.

#### **D. Perlakuan Akuntansi Leasing**

##### **1. Perlakuan Akuntansi oleh Penyewa Guna Usaha (Lessee)**

Kejadian-kejadian yang terjadi di perusahaan setelah diidentifikasi barulah dilakukan pencatatan. Berikut ini akan dijelaskan cara memperlakukan transaksi yang terjadi menurut Standar Akuntansi Keuangan (PSAK no. 30).

Perlakuan akuntansi berbeda-beda pada tiap transaksi pada setiap jenis lease.

###### **"1.1. Pada Capital Lease**

- a) Transaksi sewa guna usaha diperlakukan dan dicatat sebagai aktiva tetap dan kewajiban pada awal masa sewa guna usaha sebesar nilai tunai dari seluruh pembayaran sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) yang harus dibayar oleh penyewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha. Selama masa sewa guna usaha setiap pembayaran sewa guna usaha dialokasikan dan dicatat sebagai angsuran pokok kewajiban sewa guna usaha dan beban bunga berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terhadap sisa kewajiban penyewa guna usaha.
- b) Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai tunai dari pembayaran sewa guna usaha adalah tingkat bunga yang dibebankan oleh perusahaan sewa guna usaha atau tingkat bunga yang berlaku pada awal sewa guna usaha.
- c) Aktiva yang disewaguna usahakan harus diamortisasi dalam jumlah yang wajar berdasarakan taksiran masa manfaatnya.
- d) Kalau aktiva yang disewa guna usaha dibeli sebelum berakhirnya masa sewa guna usaha, maka perbedaan antara pembayaran yang dilakukan dengan sisa kewajiban dibebankan atau dikreditkan pada tahun berjalan.
- e) Kewajiban sewa guna usaha harus disajikan sebagai kewajiban lancar dan jangka panjang sesuai praktek yang lazim untuk jenis usaha penyewa guna usaha.
- f) Dalam hal melakukan penjualan dan penyewaan kembali (sales and leaseback) maka transaksi tersebut haru dilakukan sebagai dua transaksi terpisah, yaitu transaksi penjualan dan transaksi sewa guna usaha. Selisih antara harga jual dan nilai buku aktiva yang dijual harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan. Amortisasi atas keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan harus dilakukan secara proporsional dengan biaya amortisasi aktiva yang disewa guna usaha apabila leaseback merupakan capital lease atau secara proporsional dengan biaya sewa apabila leaseback merupakan operating lease.

###### **1.2. Pada Sewa Menyewa Biasa (Operating Lease)**

Pembayaran sewa guna usaha selama tahun berjalan merupakan biaya sewa yang diakui dan dicatat berdasarkan metode garis lurus selama masa sewa guna usaha, meskipun pembayaran sewa guna usaha dilakukan dalam jumlah yang tidak sama pada setiap periode".<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, Op. Cit, Hal. 30 10-30. 12

## 2. Perlakuan Akuntansi Oleh Perusahaan Sewa Guna Usaha (Lessor)

Walau penulis dalam pembahasan selanjutnya mengenai akuntansi Leasing hanya membatasi diri dari segi lessee, tetapi disini dijelaskan juga perlakuan akuntansi dari segi lessor.

Berbeda dengan pihak lessee, lessor memperlakukan transaksi sebagai berikut :

### "2.1. Pada Finance lease

- a) Penanaman netto dalam aktiva yang disewaguna ushakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman netto sewa guna usaha. Jumlah penanaman netto terdiri dari jumlah piutang sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) yang akan diterima oleh perusahaan sewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha dikurandai dengan pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui (unearned lease income), dan simpanan jaminan (security income).
- b) Selisih antara piutang sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) dengan perolehan aktiva yang disewaguna usahakan diperlukan sebagai pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui (unearned lease income).
- c) Pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui harus dialokasikan secara konsisten sebagai pendapatan tahun berjalan berdasarkan tingkat pengembalian berkala (Periodie rate of retur) atas penanaman netto perusahaan sewa guna usaha.
- d) Apabila perusahaan sewa guna usaha menjual barang modal kepada penyewa guna usaha sebelum berakhirnya masa sewa guna usaha maka perbedaan antara harga jual dengan penanaman netto dalam sewa guna usaha pada saat penjualan dilakukan harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian periode berjalan.
- e) Pendapatan lain yang diterima sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha harus diakui dan dicatat sebagai pendapatan periode berjalan.

### 2.2. Pada Operating Lease

- a) Barang modal yang disewagunausahakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai aktiva sewa guna usaha berdasarkan harga perolehan.
- b) Pembayaran sewa guna usaha (lese payment) selama tahun berjalan yang diperoleh dari penyewa guna usaha diakui dan dicatat sebagai pendapatan sewa. Pendapatan sewa harus diakui dan dicatat berdasarkan metode garis lurus sepanjang masa sewa guna usaha, meskipun pembyaran sewa guna usaha mungkin dilakukan dalam jumlah yang tidak sama setiap periode
- c) Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan harus dilakukan dalam jumlah yang layak berdasarkan taksiran masa manfaatnya.
- d) Kalau aktiva yang disewagunausahakan dijual maka perbedaan antara nilai buku dan harga jual harus diakui dan dicatat sebagai kerugian atau keuntungan tahun berjalan."<sup>19</sup>

## E. Pelaporan dan Transaksi Sewa Guna Usaha

### 1. Oleh Penyewa Guna Usaha (Lessee)

#### "1.1. Pada Capital Lease

- A. Aktiva yang disewa guna usaha dilaporkan sebagai bagian aktiva tetap dalam kelompok tersendiri. Kewajiban sewa guna usaha yang harus disajikan terpisah dari kewajiban lainnya.
- B. Pengungkapan yang layak harus tercantum dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, Op. Cit, Hal. 30.9-30.10

- Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dibayar paling tidak untuk dua tahun berikutnya.
- Penyusutan aktiva yang disewa guna usaha yang dibebankan dalam tahun berjalan.
- Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
- Keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi sales and leaseback.
- Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (major covenants)

#### 1.2. Pada Operating Lease

Pengungkapan yang layak harus dicantumkan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama tahun berjalan yang dibebankan sebagai biaya sewa.
- Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dilakukan paling tidak untuk dua tahun berikutnya.
- Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
- Keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi sales and leaseback
- Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (major covenants)<sup>20</sup>

## 2. Oleh Perusahaan Sewa Guna Usaha (Lessor)

### 2.1. Pada Finance Lease

- a. Aktiva dilaporkan berdasarkan urutan likuiditasnya, kewajiban dilaporkan berdasarkan urutan jatuh temponya tanpa mengelompokkan ke dalam unsur lancar dan tidak lancar (Unclassified balance sheet)
- b. Penanaman netto dalam aktiva yang disewagunausahakan harus dilaporkan dalam neraca sebagai berikut :

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

<sup>20</sup> Ibid, Hal 30.14-30.15

- Sifat dari simpanan jaminan yang merupakan kewajiban perusahaan sewa guna usaha kepada penyewa guna usaha.
- Piutang sewa guna usaha yang dijaminakan kepada pihak ketiga.
- Sewa guna usaha sindikasi dan leveraged leases.

## 2.2. Pada Operating Lease

- a. Barang modal yang disewagunausahakan dilaporkan berdasarkan harga perolehan setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan.
  - b. Aktiva yang disewagunausahakan dilaporkan secara terpisah dri aktiva tetap yang tidak disewagunausahakan.
  - c. Perhitungan laba rugi harus disusun sedemikian rupa sehingga seluruh pendapatan dilaporkan dalam kelompok terpisah dari kelompok biaya (single step). Pendapatan sewa guna usaha harus dilaporkan sebagai komponen utama dalam kelompok pendapatan.
  - d. Penyusutan aktiva yang disewa guna usaha akan dilaporkan secara terpisah dari penyusutan yang tidak disewagunausahakan.
  - e. Pengungkapan yang layak hauns dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut :
    - Kebijakan akuntansi penting yang digunakan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
    - Jumlah pembayaran sewa guna usaha paling tidak untuk dua tahun berikutnya.
    - Sifat dari simpanan Jaminan (jika ada)
    - Aktiva yang disewagunausahakan yang dijaminakan kepada pihak ketiga.
- Sewa guna usha sindikasi dan leveraged leases".<sup>21</sup>

## DAFTAR PUSTAKA

- Baridwan, Zaki, **Akuntansi Keuangan Intermediate, Masalah-masalah Khusus**, Volume I, Lembaga dan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1984.
- Belkaoui, Ahmed, **Accounting Theroty**, Harcourt Brace Javanovich, Inc, New York, 1970
- Hadibroto, S. Dachnial Lubis, Sudrajat Sukadam, **Dasar-dasar Akuntansi**, LP3ES, Jakarta, 1978
- Hadibroto, S, Sudarjat Sukadam, **Akuntansi Intermediate**, PT. Ichtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1982
- Jendriksen, Eldon S, **Teori Akuntasni Jilid I**, Edisi Keempat, Terjemahan Gunawan Hutaaruk Erlangga, Jakarta, 1987, hal. 301
- Kosasih, Ruchyat, **Untaian Standar Akuntansi Keuangan**, Ananda, Yogyakarta, 1982.
- Pescow, Jerome K, **Accountant's Encyclopedia Revised**, Volume V, Prentice Hall Inc, Englewood Cliffs, N.J. 1981
- Smith, Jay M. Fred K. Skousen, **Intermediate Accounting, Comprehensive Voume**, Eight Edition, South Western Publishing Company, Cincinnati, Ohio, 1985
- FASB, APB No.4. **Basic Concept and Accounting Principle Underlying Financial Statement of Business Enterprise**, AICPA, Inc, New York, 1970
- Ikatan Akuntan Indonesia, **Standar Akuntansi Keuangan**, Salemba Empat, Jakarta, 1994.

---

<sup>21</sup> Ibid. Hal. 30.12-30.14