

2. LANDASAN **TEORI**

Badan Usaha pada umumnya dalam menjalankan operasinya harus memiliki aktiva tetap yang dapat diperoleh dengan cara yang berbeda-beda, misalnya dengan melalui pembelian. Akan tetapi membeli suatu aktiva tetap, meskipun Badan Usaha dapat menggunakannya dengan bebas, mempunyai beberapa kelemahan yang harus dipertimbangkan, seperti apakah tersedia dana yang cukup untuk membeli, biaya pemeliharaan yang tinggi, resiko mesin atau peralatan tersebut cepat ketinggalan jaman dan lain-lain. Masalah kekurangan dana dapat diatasi dengan alternatif meminjam ke Bank.

Terdapat alternatif lainnya untuk memperoleh atau menyediakan aktiva tetap, yaitu melalui *Leasing* atau sewa guna usaha. Sewa guna usaha mulai diperkenalkan pada Tahun 1974 dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No. Kep-122 / MK / 2 / 1974, No. 32 / M / SK / 2 / 1974, dan No. 30 / Kpb / 1 / 74 tanggal 7 Pebruari 1974 tentang " Perijinan Usaha *Leasing* ". sejak saat itu dan khususnya sejak 1980 jumlah perusahaan sewa guna usaha dan transaksi sewa guna usaha makin bertambah dan meningkat dari tahun ke tahun untuk membiayai penyediaan barang-barang modal dunia usaha. Sejak itu terutama pada dekade 80-an jumlah perusahaan *Leasing* semakin bertambah, sejalan dengan itu volume transaksinya pun mengalami kenaikan dari tahun ke tahun.

2.1. Landasan Teori

Pembahasan yang dilakukan akan memakai teori-teori berikut yang diambil dari berbagai literatur yang membahas mengenai sewa guna usaha ini.

2.1.1. Pengertian Sewa **Guna** Usaha

Mengenai definisi sewa guna usaha menurut Ikatan Akuntan Indonesia adalah sebagai berikut:

"*Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan

untuk suatu jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama." (PSAK No.30: 30.1)

Definisi tersebut tampaknya hanya menampung satu jenis sewa guna usaha yang lazim disebut *Finance Lease* atau sewa guna usaha pembiayaan. Namun demikian dengan ditetapkannya Keputusan Menteri Keuangan No. 1251 / KMK. 013 / 1988 tanggal 20 Desember 1988, jenis kegiatan sewa guna usaha telah diperluas sebagaimana tersirat dalam Pasal 1 keputusan tersebut yang menampung definisi-definisi berikut ini :

- Perusahaan sewa guna usaha (*Leasing Company*) adalah Badan Usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara *Finance Lease* maupun *Operating Lease* untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
- *Finance Lease* adalah kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha berdasarkan pada nilai sisa yang disepakati bersama.
- *Operating Lease* adalah kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha.
- Penyewa guna usaha (*Lessee*) adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari pihak perusahaan sewa guna usaha (*Lessor*).

Mengenai definisi *Leasing*, sebagaimana dikutip dari Equipment Leasing Association di London adalah : "A Lease is a contract between a Lessor and a Lessee for the hire of a specific asset selected from a manufacturer or vendor of such assets by the Lessee. The lessor retains

ownership of the asset. The Lessee has possession and use of the asset on payment of specified rentals over a period. " (Siamat, 1999: 241)

Dimana sewa guna usaha adalah suatu kontrak antara *Lessor* dengan *Lessee* untuk penyewaan suatu jenis barang (*asset*) tertentu langsung dari pabrik atau agen penjual oleh *Lessee*. Hak kepemilikan barang tetap berada pada *Lessor*. *Lessee* memiliki hak pakai atas barang tersebut dengan membayar sewa dengan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pengertian *Leasing* sebagaimana dikutip dari Financial Accounting Standard Board (FASB No. 13) adalah sebagai berikut: "*A lease is defined as an agreement conveying the right to use property, plant, or equipment (land and/or depreciable assets) usually for a stated period of time.*" (A.W. Tunggal, 1994: 2)

Yang mana mempunyai arti bahwa sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu.

I

Lebih lanjut pemahaman mengenai *Leasing* sebagaimana dikutip dari International Accounting Standard No. 17 ialah sebagai berikut: "*Lease is an agreement whereby the Lessor conveys to the Lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time.*" (A.W. Tunggal, 1994: 3)

Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana *Lessor* menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan oleh *Lessee* dengan imbalan pembayaran untuk suatu jangka waktu tertentu.

Sepeerti dikutip dari buku *The Legal Aspects of Leasing* oleh Frank Taira Supit didapatkan pengertian *Leasing* sebagai berikut: "*Company financing in the form of providing capital goods with the user making periodical payment. User would have option to buy the capital goods or to prolong the leasing period on the basis of the remaining value.*" (A.D. Tunggal, 1994: 8)

Dapat diartikan bahwa *Leasing* itu adalah : Pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang-barang modal tersebut, dan dapat membeli atau memperpanjang jangka waktu berdasarkan nilai sisa.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169 / KMK.01 /1991 tanggal 21 Nopember 1991 tentang kegiatan sewa guna usaha ialah :

"Sewa guna usaha ialah 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. Selanjutnya yang dimaksud dengan *Finance Lease* adalah kegiatan sewa guna usaha, dimana *Lessee* pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati. Sebaliknya *Operating Lease* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha."

Dalam *Intermediate Accounting* definisi tentang *Leasing* adalah :
"A Lease is a contractual agreement between a Lessor and a Lessee that gives the Lessee the right to use specific property, owned by the Lessor, for a specific period of time in return for stipulated, and generally periodic, cash payments (rents)." (Kieso Weygandt, 1995: 1121)

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut diatas, maka pada prinsipnya pengertian *Leasing* itu adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut:

- Pembiayaan perusahaan.
- Penyediaan barang-barang modal.
- Jangka waktu tertentu.
- Pembayaran secara berkala.
- Adanya hak pilih (*optie*).
- Adanya nilai sisa yang disepakati bersama.

Adapun yang dimaksud dengan :

- 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 guna usaha.
- Opsi (*optie*) adalah hak *Lessee* untuk membeli barang modal yang disewa guna atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha.

Dalam suatu perjanjian *Leasing* pada dasarnya terdapat tiga pihak yang saling terkait, yaitu :

- *Lessor* (perusahaan *Leasing*) sebagai pemilik barang atau pihak yang menyewakan.
- *Lessee* (perusahaan / nasabah) sebagai pemakai barang atau pihak penyewa.
- *Supplier* (*vendor* / *leveransir*) sebagai penjual barang, dimana setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban dengan kepentingan masing-masing.

2.1.2. Arti Penting Sewa Guna Usaha

Sewa guna usaha sebagai salah satu alternatif bentuk pembiayaan barang modal yang dibutuhkan oleh Badan Usaha cenderung memerlukan biaya yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan melalui kredit Perbankan karena tingkat bunga yang dikenakan pada sewa guna usaha lebih tinggi daripada tingkat bunga kredit pada umumnya. Tetapi bentuk pembiayaan ini mempunyai beberapa keuntungan maupun kerugian.

Keuntungannya antara lain :

- a. *Flexibel* / luwes, artinya struktur kontrak dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yaitu besarnya pembayaran atau periode *Lease* dapat diatur sedemikian rupa sesuai kondisi perusahaan.
- b. Tidak diperlukan jaminan (agunan), karena hak kepemilikan sah atas aktiva yang disewagunausahakan serta pengaturan pembayaran *Lease* sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aktiva yang

disewagunausahakan sudah merupakan jaminan bagi *Lease* itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijaminkan untuk pinjaman tetap dapat menjamin pinjaman yang sudah ada.

- c. *Capital saving*, yaitu tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya *down payment* yang jumlahnya tidak terlalu besar, jadi dalam hal ini merupakan suatu penghematan modal bagi pihak *Lessee*, yaitu *Lessee* dapat menggunakan modal yang tersedia untuk keperluan lain, karena *Leasing* umumnya membiayai 100 % barang modal yang dibutuhkan.
- d. Keuntungan *cashflow*, artinya besarnya pembayaran *Lease* serta saat pembayaran dapat disesuaikan dengan kondisi *cashflow* perusahaan.
- e. Cepat dalam pelayanan, artinya secara prosedur *Leasing* lebih sederhana dan relatif lebih cepat dalam realisasi pembiayaan bila dibandingkan dengan kredit investasi dari bank, jadi tanpa prosedur yang rumit itu memberikan kemudahan bagi para pengusaha untuk memperoleh mesin-mesin dan peralatan yang mutakhir untuk memungkinkan dibukanya suatu bidang usaha produksi yang baru atau untuk memodernisasi perusahaan / pabrik yang telah dimilikinya.
- / Pembayaran angsuran *lease* diperlakukan sebagai biaya operasional, artinya pembayaran *Lease* langsung dihitung sebagai biaya dalam penentuan laba / rugi perusahaan, jadi pembayarannya dihitung dari pendapatan sebelum pajak, bukan dari laba yang telah terkena pajak.
- g. Sebagai pelindung terhadap inflasi, artinya terhindar dari resiko penurunan nilai uang yang disebabkan oleh inflasi, yaitu *Lessee* sampai kapanpun akan tetap membayar dengan satuan moneter yang lalu terhadap sisa kewajibannya.
- h. Dapat mengatasi kekhawatiran terhadap resiko keusangan serta tidak memadai, artinya dalam keadaan yang serba tidak menentu, *Lessee* tidak perlu mempertimbangkan resiko pada tahap dini yang mungkin terjadi pada aktiva yang disewagunausahakan.
- i. Kemudahan dalam penyusunan anggaran tahunan bagi *Lessee*, yaitu karena adanya pembayaran *Lease* berkala yang relatif tetap selama

periode *Leasing*, maka *Lessee* dapat mengetahui dengan pasti jumlah lease rentalnya dan dengan demikian menghindari resiko atas turun naiknya tingkat bunga.

- j. Masa laku *Lease* lebih lama dibandingkan dengan cara pembiayaan lainnya dan masa lakunya kerap kali mendekati masa daya guna alat perlengkapan yang bersangkutan, sehingga memungkinkan perusahaan dapat membiayai peralatan sesuai dengan usia ekonomisnya.
- k. Adanya hak opsi bagi *Lessee* pada akhir masa *Lease*.
- l. Hak kepemilikan tetap pada *Lessor* sampai *Lessee* mempergunakan hak opsinya.
- m. Dapat diatur pembiayaannya, baik untuk proyek besar maupun kecil, artinya baik untuk mendapatkan satu, atau dua truk maupun untuk melengkapi suatu pabrik dalam keseluruhannya.
- n. Mengurangi resiko ketinggalan mode dan memungkinkan masa coba pemakaian.
- o. Adanya kepastian hukum, artinya suatu perjanjian *Leasing* tidak dapat dibatalkan (*non cancelable*) dalam keadaan keuangan umum yang sangat sulit, sehingga dalam keadaan keuangan yang sulitpun perjanjian *Leasing* tetap berlaku, yaitu di satu pihak *Lessee* tetap berhak menggunakan barang modalnya, sedangkan di lain pihak *Lessor* tetap akan menerima jumlah uang yang telah diperjanjikan sejak semula.
- p. Kadang - kadang *Leasing* merupakan satu-satunya cara untuk suatu perusahaan, terutama perusahaan ekonomi lemah, untuk mendapatkan, memenuhi, atau memodernisasi pabriknya, sehingga memenuhi selera masyarakat.

Kerugian dari *Leasing* adalah :

- a. 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 berasal dari bank atau lembaga keuangan bukan bank.

- b. Barang modal yang disewagunausahakan tidak dapat dicantumkan sebagai unsur aktiva *Lessee* untuk tujuan *collateral credit* dari bank, yaitu *trade creditor* mungkin akan menilal perusahaan tersebut memiliki posisi keuangan yang lemah.
- c. Bagi para pengusaha tertentu kadang-kadang timbul masalah pvestise antara memiliki sendiri barang modal atau *Lease*.

2.1.3. Jenis - Jenis Sewa Guna Usaha

Jenis-jenis sewa guna usaha yang sudah dikenal secara umum, termasuk dua jenis sewa guna usaha yang telah ditampung dalam Keputusan Menteri Keuangan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. *Finance Lease* (sewa guna usaha pembiayaan)

Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha (*Lessor*) adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa guna usaha (*Lessee*) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan sewa guna usaha, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan, serta pemeliharaan barang modal yang menjadi obyek transaksi sewa guna usaha. Selama masa sewa guna usaha, penyewa guna usaha melakukan pembayaran sewa guna usaha secara berkala dimana jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*), kalau ada, akan mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan sewa guna usaha.

- b. *Operating Lease* (sewa menyewa biasa)

Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha membeli barang modal dan selanjutnya disewagunausahakan kepada penyewa guna usaha. Berbeda dengan *Finance Lease*, jumlah seluruh pembayaran sewa guna usaha berkala dalam *Operating Lease* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perbedaan ini disebabkan karena perusahaan sewa guna usaha mengharapkan keuntungan justru

dari penjualan barang modal yang disewagunausahakan, atau melalui beberapa kontrak sewa guna usaha lainnya.

c. *Sales - Type Lease* (sewa guna usaha penjualan)

Sewa guna usaha jenis ini merupakan transaksi pembiayaan sewa guna usaha secara langsung (*Direct Finance Lease*) dimana dalam jumlah transaksi termasuk laba yang diperhitungkan oleh pabrikan atau penyalur yang juga merupakan perusahaan sewa guna usaha.

Sewa guna usaha jenis ini sering kali merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.

d. *Leveraged Lease*

Transaksi sewa guna usaha jenis ini melibatkan setidaknya tiga pihak, yakni penyewa guna usaha, perusahaan sewa guna usaha, dan kreditor jangka panjang yang membiayai bagian terbesar dari transaksi sewa guna usaha.

j

2.1.4. Pelaksanaan Transaksi Sewa Guna Usaha

Ditinjau dari teknis pelaksanaannya, transaksi sewa guna usaha dapat dilaksanakan sebagai berikut :

a. Sewa guna usaha langsung (*Direct Lease*)

Dalam transaksi jenis ini penyewa guna usaha belum pernah memiliki barang modal yang menjadi obyek sewa guna usaha sehingga atas permintaannya perusahaan sewa guna usaha membeli barang modal tersebut. Tujuan utama penyewa guna usaha adalah mendapatkan pembiayaan melalui sewa guna usaha untuk memperoleh barang modal yang dapat digunakan dalam proses produksi.

b. Penjualan dan penyewaan kembali (*Sale and Leaseback*)

Dalam transaksi ini penyewa guna usaha terlebih dahulu menjual barang modal yang sudah dimilikinyaf kepada perusahaan sewa guna usaha dan atas barang modal yang sama ini kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha antara penyewa guna usaha (pemilik semula) dengan perusahaan sewa guna usaha. Ketika *Lessee* menyerahkan barang modal kepada *Lessor* motivasinya adalah likuiditas perusahaan

yang tidak sehat sehingga barang modal itu diserahkan kepada *Lessor* dengan tujuan untuk menyehatkan likuiditas perusahaan. *Lessee* tidak ada niat untuk menyerahkan sepenuhnya barang modal tersebut kepada *Lessor*. *Lessee* menjual barang modalnya kepada *Lessor* dalam rangka memperoleh *fresh money* untuk menyehatkan likuiditas perusahaannya, tidak ada niat sedikitpun bagi *Lessee* untuk menjual dan melepas barang modal dari lingkungan perusahaannya.

c. Sewa guna usaha sindikasi (*Syndicated Lease*)

Dalam sewa guna usaha sindikasi beberapa perusahaan sewa guna usaha secara bersama melakukan transaksi sewa guna usaha dengan Satu penyewa guna usaha. Sewa guna usaha ini dilakukan karena nilai transaksi yang terlampau besar atau karena faktor-faktor lain. Salah satu perusahaan sewa guna usaha akan 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 dilakukan baik melalui sewa guna usaha langsung maupun penjualan dan penyewaan kembali.

2.1.5. Kriteria Pengelompokan Transaksi Sewa Guna Usaha

Pada dasarnya *Leasing* mempunyai dua macam tipe dasar yaitu :

- a. *Financial Lease* (*Capital Lease*).
- b. *Operating Lease*.

Sebagaimana dikutip dari buku Pemahaman Mendasar Atas Usaha *Leasing* oleh Drs. Charles Dulles Marpaung, Ak., bahwa *Financial Lease* / *Capital Lease* adalah :

"Suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *non cancelable* bagi pihak *Lessee*. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa *Lessee* bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi obyek *Lease*. *Lessee* berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh *Lessor*." (A.W. Tunggal, 1994: 19)

Sedangkan *Operating Lease* adalah :

"Sama seperti transaksi sewa menyewa biasa. Jangka waktu sewanya adalah lebih pendek dari umur ekonomis *property* dan *Lessee* biasanya tidak mempunyai hak untuk membeli atau *purchase option* dan pada waktu kontrak *Lease* berakhir tidak terjadi pemindahan hak milik barang dan sifatnya adalah *cancelable*." (A.W. Tunggul, 1994: 19)

Berhubung dasar pertimbangan utama yang digunakan adalah asas makna ekonomi, maka suatu transaksi sewa guna usaha akan dikelompokkan sebagai *Capital Lease* bagi penyewa guna usaha atau *Finance Lease* bagi perusahaan sewa guna usaha apabila dipenuhi semua kriteria berikut ini (PSAKNo. 30: 30.4-30.5):

- Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewagunausahakan pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang disewagunausahakan serta bunganya, sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha (*Full Payont Lease*).
- Masa sewa guna usaha minimum 2 (dua) tahun.

Kalau salah satu kriteria tersebut diatas tidak terpenuhi maka transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (*Operating Lease*).

2.1.6. Perlakuan Akuntansi oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) (PSAKNo. 30:30.6)

a. Capital Lease :

- 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.

Nilai aktiva tetap dan kewajiban pada awal masa sewa guna usaha yang akan dibayar selanjuta masa sewa guna usaha dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$^1 P = R(P, n, i)$$

P = *Present Value*

R = *Periodic Rent*

n = *Number of Compounding Periods*

i = *Rate of Interest per Period*

(P, n, i) = (lihat tabel di lampiran)

- Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai tunai dan pembayaran sewa guna usaha adalah tingkat bunga yang dibebankan oleh perusahaan sewa guna usaha atau tingkat bunga yang berlaku pada awal sewa guna usaha.
- Aktiva yang disewagunausahakan harus diamortisasi dalam jumlah yang wajar berdasarkan taksiran masa manfaatnya (dalam hal dilakukan penjualan dan penyewaan kembali, aktiva yang telah dijual pada *Lessor* dan kemudian disewa kembali, maka aktiva tersebut diamortisasi selama masa sewa guna usaha).
- Kalau aktiva yang disewagunausahakan dibeli sebelum berakhirnya masa sewa guna usaha, maka perbedaan antara pembayaran yang dilakukan dengan sisa kewajiban dibebankan atau dikreditkan pada tahun berjalan.
- Kewajiban sewa guna usaha harus disajikan sebagai kewajiban lancar dan jangka panjang sesuai dengan praktik yang lazim untuk jenis usaha penyewa guna usaha.
- Dalam hal dilakukan penjualan dan penyewaan kembali (*Sales and Leaseback*) maka transaksi tersebut harus diperlakukan sebagai dua transaksi yang 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 disewagunausahakan apabila *Leaseback* merupakan *Capltal Lease* atau secara proporsional dengan biaya sewa apabila *Leaseback* merupakan *Operating Lease*.

b. 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 setiap periode.

Pencatatan menurut perlakuan akuntansi untuk *Sale and Leaseback* adalah sebagai berikut :

- Penjualan dan Sewa Kembali Aktiva *Lease*

Dalam hal dilakukan penjualan dan penyewaan kembali maka transaksi tersebut harus diperlakukan sebagai dua transaksi yang 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. Pada waktu *Lessee* menjual aktivanya jurnal yang dibuat adalah sebagai berikut:

Kas	XX	
Nilai Buku Aktiva		XX
Laba Ditangguhkan Atas Transaksi		
Penjualan & Sewa Guna Usaha Kembali		10C

Pada Saat Aktiva Tersebut Disewagunausahakan Kembali

Pada waktu aktiva tersebut disewa kembali jurnal yang dibuat adalah

Aktiva Sewa Guna Usaha	XX	
Kewajiban Sewa Guna Usaha		XX

Pada waktu pembayaran uang muka sewa guna usaha oleh *Lessee* jurnal yang dibuat adalah :

Kewajiban Sewa Guna Usaha	XX	
Kas		XX

- Pembayaran Angsuran Kewajiban Sewa Guna Usaha

Transaksi sewa guna usaha diperlakukan dan dicatat sebagai aktiva tetap dan kewajiban pada masa sewa guna usaha yang harus dibayar oleh penyewa guna usaha. Selama masa sewa guna usaha setiap pembayaran sewa guna usaha dicatat sebagai angsuran pokok kewajiban sewa guna usaha dan beban bunga berdasarkan tingkat bunga yang diperhitungkan terhadap sisa kewajiban penyewa guna usaha. Pada waktu pembayaran angsuran *Lease*, *Lessee* akan mencatatnya:

Biaya Bunga	XX	
Kewajiban Sewa Guna Usaha	XX	
Kas		XX

- Amortisasi Aktiva *Lease*

Lessee akan mencatatnya sebagai berikut

Biaya Amortisasi Aktiva		
Sewa Guna Usaha	XX	
Akumulasi Amortisasi Aktiva		
Sewa Guna Usaha		XX

- Pengakuan Pendapatan

Lessee mengakui pendapatan selama masa umur aktiva sesuai dengan masa amortisasi aktiva *Lease* dengan jurnal sebagai berikut :

Laba yang Ditangguhkan Sewa Guna Usaha	XX	
Pendapatan Amortisasi Sewa Guna Usaha		XX

2.1.7. Pelaporan dan Pengungkapan Transaksi Sewa Guna Usaha oleh Penyewa Guna Usaha (PSAK No.30: 30.8)

a. *Capital Lease :*

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

- Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dibayai paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.

Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan dibebankan dalam tahun berjalan.

Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.

Keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi *Sale cmd Leaseback*.

Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (*major covenants*).

b. *Operating Lease :*

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

Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama tahun berjalan dibebankan sebagai biaya sewa.

Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dilakukan paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.

Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.

.*

Keuntungan atau kerugian yang ditangguhkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi *Sale and Leaseback*.

Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (*major covenants*).

2.1.8. Peraturan Pemerintah Tentang Perpajakan

a. Keputusan Menteri Keuangan R.I No. 1169 / KMK.01 /1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.

- Pasal 3

Kegiatan sewa guna usaha digolongkan sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi apabila memenuhi semua kriteria berikut:

Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *Lessor*.

Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun untuk barang modal golongan I, 3 (tiga) tahun untuk barang modal golongan II dan III, dan 7 (tujuh) tahun untuk golongan bangunan.

Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi *Lessee*.

- Pasal 16

Perlakuan Pajak Penghasilan bagi *Lessee* dengan hak opsi adalah sebagai berikut:

selama masa sewa guna usaha, *Lessee* tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewagunausahakan sampai saat *Lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli.

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

Pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang oleh *Lessee* kecuali pembebanan atas tanah, merupakan biaya sewa yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto *Lessee*, sepanjang transaksi sewa guna usaha tersebut memenuhi ketentuan dalam Pasal 3 (tiga) keputusan ini.

- Pembayaran sewa guna usaha diperlakukan sebagai biaya sewa. Dalam hal terjadi transaksi *Sale and Leaseback*, harus diperlakukan sebagai 2 (dua) transaksi yang terpisah yaitu transaksi penjualan dan transaksi sewa guna usaha. Transaksi penjualan barang modal kepada *Lessor* diperlakukan sebagai penarikan aktiva dari pemakaian sebagaimana dimaksud dalam UU PPh.

Dalam hal masa sewa guna usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3 (tiga) keputusan ini, Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pembenahan biaya sewa guna usaha.

Lessee tidak memotong pajak penghasilan pasal 23 atas pembayaran sewa guna usaha yang dibayar atau terutang berdasarkan perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi.

- Pasal 17

Perlakuan Pajak Penghasilan bagi *Lessee* tanpa hak opsi adalah sebagai berikut:

Pembayaran sewa guna usaha tanpa hak opsi yang dibayar atau terutang oleh *Lessee* adalah biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto.

Lessee wajib memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa guna usaha tanpa hak opsi yang dibayarkan atau terutang oleh *Lessor*.

b. UUNo. 17Tahun2000

Untuk menghitung besarnya penghasilan kena pajak dari wajib pajak orang pribadi dalam negeri, penghasilan netto nya dikurangi dengan jumlah penghasilan tidak kena pajak (PTKP). Besarnya penghasilan tidak kena pajak yang berlaku mulai tahun pajak 1999 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 361 / KMK. 04 / 1998 tanggal 27 juli 1998 adalah:

Rp. 2.880.000,- (dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk diri wajib pajak orang pribadi.

Rp. 1.440.000,- (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) tambahan untuk wajib pajak yang kawin.

Rp. 2.880.000,- (dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) tambahan bagi wajib pajak yang isterinya menerima atau memperoleh penghasilan yang digabung dengan penghasilannya.

Rp. 1.440.000,- (satu juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) tambahan untuk setiap anggota keluarga sedarah dan keluarga semenda dalam garis keturunan lurus serta anak angkat, yang menjadi tanggungan sepenuhnya, paling banyak 3 (tiga) orang untuk setiap keluarga.

Tabel 2.1. Tarif Pajak Penghasilan Orang Pribadi

Lapisan Penghasilan Kena Pajak	Tarif Pajak
Sampai dengan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)	5 % (lima persen)
Di atas Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) s.d. Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)	10 % (sepuluh persen)
Diatas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) s.d. Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)	15 % (lima belas persen)
Diatas Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) s.d. Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)	25 % (dua puluh lima persen)
Diatas Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)	35 % (tiga puluh lima persen)

(Sumber : Pasal 17 UU PPh No. 17 Tahun 2000)

Anggota keluarga sedarah dan semenda dalam garis keturunan lurus yang menjadi tanggungan sepenuhnya, sebagai contoh orang tua, mertua, anak kandung atau anak angkat. Pengertian anggota keluarga yang menjadi tanggungan sepenuhnya adalah anggota keluarga yang tidak mempunyai penghasilan dan seluruh biaya hidupnya ditanggung oleh wajib pajak.

Berdasarkan UU No. 7 Tahun 1983 jo. UU No. 17 Tahun 2000 pembebanan biaya aktiva tetap (alokasi biaya) dilakukan melalui penyusutan (apabila mengenai harta berwujud) dan amortisasi (jika berkenaan dengan harta tidak berwujud atau biaya lain). Penyusutan atas harta berwujud, kecuali tanah diatur dalam Pasal 11 dan amortisasi atas harta tidak berwujud atau pengeluaran lainnya diatur dalam Pasal 11A UU No. 17 Tahun 2000. Penyusutan dan amortisasi merupakan pembebanan biaya dalam kaitannya untuk menghasilkan (mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan) yang mempunyai masa manfaat lebih dari setahun. Pengeluaran untuk memperoleh harta berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun harus dibebankan sebagai biaya untuk mendapatkan, menagih, dan memelihara penghasilan dengan cara mengalokasikan pengeluaran tersebut selama masa manfaat harta tersebut melalui penyusutan.

Tabel 2.2. Penyusutan Menurut Perpajakan

Kelompok Harta Berwujud	Masa Manfaat	Tarif Penyusutan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Ayat (2)	
I. Bukan Bangunan			
Kelompok 1	4 Tahun	25 %	50 %
Kelompok 2	8 Tahun	12,5 %	25 %
Kelompok 3	16 Tahun	6,25 %	12,5 %
Kelompok 4	20 Tahun	5 %	10 %
II. Bangunan			
Permanen	20 Tahun	5 %	
Tidak permanen	10 Tahun	10 %	
		Metode garis lurus	Metode saldo menurun

(Sumber : Pasal 11 UU PPh No. 17 Tahun 2000)

Metode penyusutan yang diperbolehkan dalam ketentuan fiskal adalah :

Metode garis lurus atau *Straight Line Method*.

Dalam ketentuan fiskal metode ini disebut penyusutan dalam bagian-bagian yang sama besar selama masa manfaat yang ditetapkan bagi harta tersebut.

Metode saldo menurun atau *Declining Balance Method*.

Penyusutan atas harta bewujud dilakukan dalam bagian-bagian yang menurun selama masa manfaat, yang dihitung dengan cara menerapkan tarif penyusutan atas nilai sisa buku, dan pada akhir masa manfaat nilai sisa buku disusutkan, dengan syarat dilakukan secara taat asas.

- Dasar Penyusutan

Harga perolehan dari suatu harta (aktiva tetap) adalah jumlah yang sesungguhnya dikeluarkan. Walaupun dalam undang-undang tidak tegas-tegas dinyatakan yang menjadi dasar penyusutan aktiva tetap maka dari Pasal 11 ayat (1) dapat ditafsirkan bahwa dasar penyusutan awal adalah semua pengeluaran untuk pembelian, pendirian, penambahan, perbaikan, atau perubahan harta berwujud.

- Penilaian Kembali Aktiva

Menurut Pasal 11 ayat (5) bahwa apabila wajib pajak melakukan penilaian kembali suatu aktiva, maka dasar penyusutan atas harta tersebut adalah nilai setelah dilakukan penilaian kembali aktiva tersebut.

- Penarikan Harta Dari Pemakaian

Penarikan harta dari pemakaian dapat terjadi karena dialihkan kepada pihak lain, dijual, atau terjadi musibah terhadap harta tersebut. Dalam UU No. 7 Tahun 1983 penarikan harta dari pemakaian dapat digolongkan kedalam penarikan karena sebab biasa atau penarikan karena sebab luar biasa. Penarikan karena sebab biasa

terjadi karena penjualan harta, sedangkan penarikan sebab luar biasa terjadi misalnya karena terbakar. Dalam UU No. 10 Tahun 1994 dan UU No. 17 Tahun 2000 kedua istilah tersebut tidak dipakai lagi. Istilah yang dipakai adalah dengan sebutan pengalihan atau penarikan harta atau karena sebab lainnya.

Pengalihan atau penarikan harta menurut UU No. 10 Tahun 1994 Pasal 4 ayat (1) huruf d adalah karena :

- Penjualan.
- Pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal.
- Pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu. atau anggota.
- Pengalihan harta karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha.
- Pengalihan harta karena hibah, bantuan atau sumbangai.

Apabila terjadi pengalihan harta atau penarikan harta maka jumlah nilai sisa buku harta tersebut dibebankan sebagai kerugian dan jumlah harga jual atau penggantian asuransinya yang diterima atau diperoleh dibukukan sebagai penghasilan pada tahun terjadinya penarikan harta tersebut. Jadi, pada dasarnya keuntungan atau kerugian karena pengalihan harta dikenakan pajak dalam tahun harta tersebut dialihkan.

Menurut UU No. 10 Tahun 1994 Pasal 11 ayat (8), maka apabila harta wajib pajak dijual, penerimaan netto dari penjualan harta tersebut dan dibukukan sebagai penghasilan pada tahun terjadinya penjualan. Penerimaan netto adalah selisih antara harga penjualan dengan biaya yang dikeluarkan berkenaan dengan penjualan. Nilai sisa buku dari harta wajib pajak dibebankan sebagai kerugian dalam tahun pajak yang bersangkutan.

Pengalihan atau penarikan harta menurut UU No. 17 Tahun 2000 Pasal 4 ayat (1) huruf d adalah karena :

- Penjualan.
- Pengalihan harta kepada perseroan, persekutuan, dan badan lainnya sebagai pengganti saham atau penyertaan modal.
- Pengalihan harta kepada pemegang saham, sekutu, atau anggota.
- Pengalihan harta karena likuidasi, penggabungan, peleburan, pemekaran, pemecahan, atau pengambilalihan usaha.
- Pengalihan harta karena hibah, bantuan atau sumbangan.

Apabila terjadi pengalihan harta atau penarikan harta maka jumlah nilai sisa buku harta tersebut dibebankan sebagai kerugian dan jumlah harga jual atau penggantian asuransinya yang diterima atau diperoleh dibukukan sebagai penghasilan pada tahun terjadinya penarikan harta tersebut. Jadi, pada dasarnya keuntungan atau kerugian karena pengalihan harta dikenakan pajak dalam tahun harta tersebut dialihkan.

Menurut UU No. 17 Tahun 2000 Pasal 11 ayat (8), maka apabila harta wajib pajak dijual, penerimaan netto dari penjualan harta tersebut dan dibukukan sebagai penghasilan pada tahun terjadinya penjualan. Penerimaan netto adalah selisih antara harga penjualan dengan biaya yang dikeluarkan berkenaan dengan penjualan. Nilai sisa buku dari harta wajib pajak dibebankan sebagai kerugian dalam tahun pajak yang bersangkutan.

Pencatatan menurut peraturan perpajakan UU No. 17 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

Lessee didalam mencatat transaksi Leasing untuk keperluan perpajakan didasarkan pada metode operasional dimana sewa dibebankan ke perhitungan rugi laba pada masa terjadinya.

Penjualan Aktiva *Leasing*

Transaksi penjualan barang modal kepada *Lessor* diperlakukan sebagai penarikan aktiva dari pemakaian sebagaimana dimaksud dalam UU PPh. Nilai sisa buku dibebankan sebagai kerugian, laba penjualan aktiva langsung diakui pada periode terjadinya

pengalihan harta dan merupakan penghasilan yang menjadi obyek pajak penghasilan. Pada waktu *Lessee* menjual aktiva jurnal yang dibuat adalah sebagai berikut:

Kas	XX
Nilai Buku Aktiva	XX
Laba Penjualan Aktiva	<i>m</i>

Hal ini akan membawa pengaiuh pada laporan keuangan yaitu meningkatnya laba Badan Usaha. Sedangkan pada waktu aktiva tersebut disewa kembali, tidak dilakukan pencatatan atas aktiva *Leasing* untuk keperluan perpajakan.

Pembayaran Angsuran Kewajiban Sewa Guna Usaha

Pembayaran sewa guna usaha yang dibayar oleh *Lessee* merupakan biaya sewa yang dapat dikurangkan dari penghasilan brutto *Lessee*. Pada waktu pembayaran angsuran sewa guna usaha *Lessee* akan mencatat :

Biaya Sewa	XX
Kas	XX

Hal ini akan membawa dampak pada laporan keuangan yang mengakibatkan laba Badan Usaha akan berkurang.

Penyusutan Aktiva *Lease*

Lessee tidak melakukan pencatatan untuk transaksi penyusutan untuk keperluan perpajakan, sebab menurut peraturan perpajakan selama masa sewa guna usaha *Lessee* tidak boleh melakukan penyusutan sampai *Lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli aktiva sewa guna usaha.

Pengakuan Pendapatan

Menurut peraturan perpajakan UU No. 17 Tahun 2000 bahwa keuntungan atau kerugian atas penjualan suatu aktiva harus langsung diakui sebagai keuntungan atau kerugian dalam tahun

pajak yang bersangkutan atas penjualan aktiva. Jadi tidak diamortisasi atau laba tidak ditangguhkan seperti pada UU No. 7 Tahun 1983.

c. UUNo. 7Tahun1983

Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pajak Penghasilan UU No. 7 Tahun 1983 Pasal 11 ayat (7) huruf b, maka apabila terjadi penarikan harta dari pemakaian karena sebab biasa, keuntungan atau kerugian karena penarikan harta tersebut tidak langsung diakui sebagai keuntungan atau kerugian dalam tahun pajak yang bersangkutan, melainkan diakui secara bertahap melalui pengurangan dasar penyusutan dengan harga atau nilai jual harta yang bersangkutan. Perlakuan fiskal atas penarikan harta karena dijual menggunakan cara yang persis sama dengan perlakuan akuntansi.

Pencatatannya menurut peraturan perpajakan UU No. 7 Tahun 1983 adalah sebagai berikut :

Lessee didalam mencatat transaksi Leasing untuk keperluan perpajakan didasarkan pada metode operasional dimana sewa dibebankan ke perhitungan rugi laba pada masa terjadinya.

Penjualan Aktiva *Leasing*

Transaksi penjualan barang modal kepada *Lessor* diperlakukan sebagai penarikan aktiva dari pemakaian sebagaimana dimaksud dalam UU PPh. Nilai sisa buku dibebankan sebagai kerugian, laba penjualan aktiva tidak langsung diakui pada periode terjadinya pengalihan harta tetapi diakui secara bertahap sebagai laba yang ditangguhkan dan merupakan penghasilan yang menjadi obyek pajak penghasilan. Pada waktu *Lessee* menjual aktivanya jurnal yang dibuat adalah sebagai berikut:

Kas	XX
Nilai Buku Aktiva	XX
Laba Ditangguhkan Atas Transaksi	
Penjualan & Sewa Guna Usaha Kembali	XX

Hal ini akan membawa pengaruh pada laporan keuangan yaitu meningkatnya laba Badan Usaha sebesar laba yang telah diamortisasi. Sedangkan pada waktu aktiva tersebut disewa kembali, tidak dilakukan pencatatan atas aktiva *Leasing* untuk keperluan perpajakan.

Pembayaran Angsuran Kewajiban Sewa Guna Usaha

Pembayaran sewa guna usaha yang dibayar oleh *Lessee* merupakan biaya sewa yang dapat dikurangkan dari penghasilan brutto *Lessee*. Pada waktu pembayaran angsuran sewa guna usaha *Lessee* akan mencatat:

Biaya Sewa		XX
Kas	i	XX

Hal ini akan membawa dampak pada laporan keuangan yang mengakibatkan laba Badan Usaha akan berkurang.

Penyusutan Aktiva *Lease*

Lessee tidak melakukan pencatatan untuk transaksi penyusutan untuk keperluan perpajakan, sebab menurut peraturan perpajakan selama masa sewa guna usaha *Lessee* tidak boleh melakukan penyusutan sampai *Lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli aktiva sewa guna usaha.

Pengakuan Pendapatan

Menurut peraturan perpajakan UU No. 7 Tahun 1983 bahwa keuntungan atau kerugian atas penjualan suatu aktiva tidak langsung diakui sebagai keuntungan atau kerugian dalam tahun pajak yang bersangkutan atas penjualan aktiva, tetapi diamortisasi atau laba ditangguhkan selama masa sewa guna usaha.

Jurnal yang dibuat adalah sebagai berikut:

Laba yang Ditangguhkan		
Sewa Guna Usaha		XX
Pendapatan Amortisasi		
Sewa Guna Usaha		XX

2.2. Kajian Penelitian Terdahulu

Berdasarkan tinjauan kepustakaan yang telah dilakukan, maka penulisan eksposisi terdahulu yang ditulis oleh Lani Setiawati (3920833) Mahasiswi Universitas Surabaya, membahas mengenai *Sale cmd Leaseback* dengan adanya peraturan perpajakan Tahun 1995 pada Badan Usaha yang bergerak dibidang Industri Buku Tulis, Kertas, dan Bahan Kimia. Sedangkan dalam Skripsi ini pembahasan lebih dititikberatkan pada masalah *Sale and Leaseback* akibat adanya peraturan perpajakan Tahun 2000 pada Badan Usaha yang bergerak dlbidang Konstruksi, Ekspedisi, Suplier, Perbengkelan, dan Perdagangan Umum.