

# **PSAK No. 30**

## **AKUNTANSI SEWA GUNA USAHA**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Kegiatan sewa guna usaha (leasing) diperkenalkan untuk pertama kalinya di Indonesia pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. Kep-1221MK/2/1974, No. 321MISKI 2/1974 dan No. 30/Kpb/1/74 tanggal 7 Pebruari 1974 tentang "Perijinan Usaha Leasing". Sejak saat itu dan khususnya sejak tahun 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.

Hadirnya perusahaan sewa guna usaha patungan (joint venture) bersama perusahaan swasta nasional telah mampu mempopulerkan peranan kegiatan sewa guna usaha sebagai alternatif pembiayaan barang modal yang sangat dibutuhkan para pengusaha di Indonesia, disamping cara-cara pembiayaan konvensional yang lazim dilakukan melalui perbankan.

Perluasan cara-cara pembiayaan tersebut sejalan dengan definisi leasing atau sewa guna usaha sebagaimana dituangkan dalam pasal 1 SKB Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian tersebut diatas yang menyatakan:

"Leasing ialah 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" .

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.013/1 988 tanggal 20 Desember 1988, jenis kegiatan sewa guna usaha telah diperluas sebagaimana tersirat dalam pasal 1 keputusan tersebut yang menampung definisi-definisi berikut ini:

- a. 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.
- b. Finance lease adalah kegiatan Sewa Guna Usaha, di mana Penyewa Guna Usaha pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.
- c. Operating lease adalah kegiatan Sewa Guna Usaha di mana Penyewa Guna Usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha.
- d. Penyewa Guna Usaha (Lessee) adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari pihak Perusahaan Sewa Guna Usaha (lessor) . "

Ketentuan tersebut ternyata tidak banyak merubah pengertian dasar sewa guna usaha di Indonesia karena hanya membuka peluang bagi perusahaan sewa guna usaha untuk melakukan kegiatan usahanya dalam operating lease yang pada hakekatnya merupakan usaha sewa-menyewa biasa.

Namun demikian, dengan terbukanya kemungkinan bagi perusahaan sewa guna usaha untuk memperluas bidang usahanya yang mencakup baik sewa guna usaha pembiayaan (finance lease) maupun sewa-menyewa biasa (operating lease) maka dirasakan adanya kebutuhan yang mendesak untuk menyediakan standar akuntansi keuangan yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk mencatat dan melaporkan transaksi-transaksi sewa guna usaha sesuai dengan karakteristik serta ruang lingkup yang telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Keuangan tersebut. Kebutuhan ini terutama lebih dirasakan pentingnya mengingat selama ini belum ada ketentuan tentang status hukum maupun perlakuan akuntansi yang jelas mengenai transaksi sewa guna usaha.

Di samping itu, meskipun kegiatan sewa guna usaha di negara-negara maju relatif lebih dikenal dan berkembang, perlakuan akuntansi atas transaksi sewa guna usaha ternyata masih terbentur pada berbagai masalah pelik dan rumit yang senantiasa menjadi obyek pertentangan.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam hubungan ini serta perkembangan akuntansi sewa guna usaha diikhtisarkan dalam Lampiran .

## **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:

### **2.1 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 di mana 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.

### **2.2. 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.

Dalam sewa guna usaha jenis ini dibutuhkan keahlian khusus dari perusahaan sewa guna usaha untuk memelihara dan memasarkan kembali barang modal yang disewagunausahakan sehingga, berbeda dengan finance lease, perusahaan sewa guna usaha dalam operating lease biasanya bertanggungjawab atas biaya-biaya pelaksanaan sewa guna usaha seperti asuransi, pajak maupun pemeliharaan barang modal yang bersangkutan.

### **2.3 Sales-Type Lease (Sewa Guna Usaha Penjualan)**

Sewa guna usaha jenis ini merupakan transaksi pembiayaan sewa guna usaha secara langsung (direct finance lease) di mana dalam Jumlah transaksi termasuk laba yang diperhitungkan oleh pabrikan atau

penyalur yang juga merupakan perusahaan sewa guna usaha. Sewa guna usaha jenis ini seringkali merupakan suatu jalur pemasaran bagi produk perusahaan tertentu.

## 2.4 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.

## **Pelaksanaan Transaksi Sewa Guna Usaha**

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

### 3.1 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.

### 3.2 Penjualan dan Penyewaan Kembali (Sale and Leaseback)

Dalam transaksi ini, penyewa guna usaha terlebih dahulu menjual barang modal yang sudah dimilikinya 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.

## **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 dapat dilakukan baik melalui sewa guna usaha langsung maupun penjualan dan penyewaan kembali.

## **BAB II : STANDAR AKUNTANSI SEWA GUNA USAHA**

### **Dasar Pertimbangan**

Menurut ketentuan dalam pasal 3 ayat (3) Keputusan Menteri Keuangan No. 1251 /KMK.013/1998 tanggal 20 Desember 1988 dinyatakan bahwa sepanjang perjanjian sewa guna usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal obyek transaksi sewa guna usaha berada pada perusahaan sewa guna usaha. Dengan demikian, selama jangka waktu sewa guna usaha, hak milik (legal title) atas aktiva yang disewagunakannya tetap berada pada perusahaan sewa guna usaha meskipun berdasarkan suatu perjanjian sewa guna usaha tanggung jawab atas penggunaan aktiva tersebut diserahkan kepada penyewa guna usaha.

Terlepas dari ketentuan tersebut,/ditinjau dari aspek akuntansi, paragraf 35 Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan menyatakan bahwa laporan keuangan lebih menekankan pada makna ekonomi (economic substance) dari suatu peristiwa/transaksi daripada bentuk hukumnya (legal form).

Oleh karena itu, apabila suatu transaksi sewa guna usaha yang berdasarkan maknanya merupakan pemindahan dari seluruh manfaat serta resiko yang melekat pada kepemilikan suatu aktiva, maka transaksi tersebut harus dipandang sebagai perolehan suatu aktiva dan terjadinya kewajiban (capital lease) bagi penyewa guna usaha, dan suatu penjualan atau pembiayaan (finance lease) bagi perusahaan sewa guna usaha.

Sebaliknya apabila suatu transaksi sewa guna usaha yang berdasarkan maknanya tidak merupakan pemindahan seluruh manfaat dan resiko yang melekat pada kepemilikan aktiva tersebut, maka transaksi tersebut harus dipandang sebagai transaksi sewa menyewa biasa (operating lease) antara perusahaan sewa guna usaha dengan penyewa guna usaha.

### **Tujuan**

Pernyataan ini dirumuskan berdasarkan beberapa alasan berikut ini:

- (a) Diperlukan ketegasan tentang perlakuan dan pelaporan transaksi sewa guna usaha yang dapat mengungkapkan status aktiva yang disewagunakannya baik bagi perusahaan sewa guna usaha maupun penyewa guna usaha.
- (b) Perlu adanya pedoman tentang keseragaman perlakuan akuntansi transaksi sewa guna usaha sehingga data keuangan yang disajikan dalam laporan keuangan dapat dianalisis dan ditafsirkan dengan mudah oleh semua pihak yang berkepentingan.
- (c) Dengan meluasnya transaksi sewa guna usaha di Indonesia setelah kebijakan deregulasi dan debirokratisasi, maka perlu diatur pengungkapan yang layak dalam standar akuntansi keuangan untuk memenuhi kebutuhan para pemakai laporan keuangan.

## **Kriteria Pengelompokan Transaksi Sewa Guna Usaha**

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:

- (a) Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewagunausaha pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- (b) Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang disewa gunausaha serta bunganya, sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha (full payout lease).
- (c) Masa sewa guna usaha minimum 2 (dua) tahun.

Kalau salah satu kriteria tersebut di atas tidak terpenuhi maka transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (operating lease).

## **Perlakuan Akuntansi oleh Perusahaan Sewa Guna Usaha (Lessor)**

### **4.1 Finance lease**

1. Penanaman neto dalam aktiva yang disewagunausahakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai penanaman neto sewa guna usaha. Jumlah penanaman neto tersebut 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 dikurangi dengan pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui (unearned lease income), dan simpanan jaminan (security deposit).
2. Selisih antara piutang sewa guna usaha ditambah nilai sisa (harga opsi) dengan harga perolehan aktiva yang disewagunausahakan diperlakukan sebagai pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui (unearned lease income).
3. Pendapatan sewa guna usaha yang belum diakui harus dialokasikan secara konsisten sebagai pendapatan tahun berjalan berdasarkan suatu tingkat pengembalian berkala (periodic rate of return) atas penanaman neto perusahaan sewa guna usaha.
4. 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 neto dalam sewa guna usaha pada saat penjualan dilakukan harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian periode berjalan.
5. Pendapatan lain yang diterima sehubungan dengan transaksi Sewa Guna Usaha harus diakui dan dicatat sebagai pendapatan periode berjalan.

### **4.2 Operating lease**

1. Barang modal yang disewagunausahakan harus diperlakukan dan dicatat sebagai aktiva sewa guna usaha berdasarkan harga perolehan.
2. Pembayaran sewa guna usaha (lease payments) 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 pembayaran sewa guna usaha mungkin dilakukan dalam Jumlah yang tidak sama setiap periode.
3. Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan harus dilakukan dalam Jumlah yang layak berdasarkan taksiran masa manfaatnya.
4. Kalau aktiva yang disewagunausahakan dijual maka perbedaan antara nilai buku dan harga jual harus diakui dan dicatat sebagai keuntungan atau kerugian tahun berjalan.

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

### **5.1 Capital Lease**

1. 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.
2. 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 masa sewa guna usaha.
3. Aktiva yang disewagunausaha harus diamortisasi dalam Jumlah yang wajar berdasarkan taksiran masa manfaatnya.
4. Kalau aktiva yang disewagunausaha dibeli sebelum berakhirnya masa sewa guna usaha, maka perbedaan antara pembayaran yang dilakukan dengan sisa kewajiban dibebankan atau dikreditkan pada tahun berjalan.
5. Kewajiban sewa guna usaha harus disajikan sebagai kewajiban lancar dan jangka panjang sesuai dengan praktek yang lazim untuk jenis usaha penyewa guna usaha.
6. 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 ditanggungkan. Amortisasi atas keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan harus dilakukan secara proporsional dengan biaya amortisasi aktiva yang disewagunausaha apabila leaseback merupakan capital lease atau secara proporsional dengan biaya sewa apabila leaseback merupakan operating lease.

### **5.2 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.

## Pelaporan dan Pengungkapan Transaksi Sewa Guna Usaha oleh Perusahaan Sewa Guna Usaha

### 6.1 Finance lease

1. Aktiva dilaporkan berdasarkan urutan likuiditasnya, kewajiban dilaporkan berdasarkan urutan jatuh temponya tanpa mengelompokkan ke dalam unsur lancar dan tidak lancar (unclassified balance sheet).
2. Penanaman neto dalam aktiva yang disewagunausahakan harus dilaporkan dalam neraca dengan rincian sebagai berikut:

Piutang Sewa Guna Usaha	Rp xxxxx
Nilai Sisa Yang Terjamin -	xxxxx
Pendapatan Sewa Guna Usaha Yang Belum Diakui-	(xxxxx)
Simpanan Jaminan -	(xxxxx)
	-----
Penanaman Netto Sewa Guna Usaha	Rp xxxxx
Penyisihan Piutang Sewa Guna Usaha yang Diragukan	(xxxxx)
	-----
Jumlah Penanaman Netto	Rp xxxxx
	=====

3. Laporan laba rugi disajikan sedemikian rupa sehingga seluruh pendapatan dilaporkan dalam kelompok yang terpisah dari kelompok biaya (single step). Pendapatan sewa guna usaha harus dilaporkan sebagai komponen utama dalam kelompok Pendapatan.
4. Jumlah penanaman neto dan pendapatan sewa guna usaha dalam sewa guna usaha sindikasi dan leveraged leases harus dilaporkan oleh masing-masing pihak secara proposional sesuai dengan penyertaannya.
5. Pengungkapan yang layak harus dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - o Kebijakan akuntansi penting yang digunakan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
  - o Jumlah pembayaran sewa guna usaha paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.
  - o Sifat dari simpanan jaminan yang merupakan kewajiban perusahaan sewa guna usaha kepada penyewa guna usaha.
  - o Piutang sewa guna usaha yang dijaminan kepada pihak ketiga.
  - o Sewa guna usaha sindikasi dan leveraged leases.

## 6.2 Operating lease

1. Barang modal yang disewagunausahakan dilaporkan berdasarkan harga perolehan setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutannya.
2. Aktiva yang disewagunausahakan dilaporkan secara terpisah dari aktiva tetap yang tidak disewagunausahakan.
3. Perhitungan rugi laba harus disusun sedemikian rupa sehingga seluruh pendapatan dilaporkan dalam kelompok yang terpisah dari kelompok biaya (singlestep). Pendapatan sewa guna usaha harus dilaporkan sebagai komponen utama dalam kelompok pendapatan.
4. Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan dilaporkan secara terpisah dari penyusutan aktiva yang tidak disewagunausahakan .
5. Pengungkapan yang layak harus dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - o Kebijakan akuntansi penting yang digunakan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
  - o Jumlah pembayaran sewa guna usaha paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.
  - o Sifat dari simpanan jaminan (jika ada)
  - o Aktiva yang disewagunausahakan yang dijaminakan kepada pihak ketiga.
  - o Sewa guna usaha sindikasi dan leveraged leases.

## **Pelaporan dan Pengungkapan Transaksi Sewa Guna Usaha oleh Penyewa Guna Usaha**

### 7.1 Capital Lease

1. Aktiva yang disewagunausaha dilaporkan sebagai bagian aktiva tetap dalam kelompok tersendiri. Kewajiban sewa guna usaha yang bersangkutan harus disajikan terpisah dari kewajiban lainnya.
2. Pengungkapan yang layak harus dicantumkan dalam catatan atas laporan keuangan mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - o Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dibayar paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.
  - o Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan yang dibebankan dalam tahun berjalan.
  - o Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
  - o Keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi sale and leaseback.
  - o Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (major covenants).



## 7.2 Operating lease

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

- o Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama tahun berjalan yang dibebankan sebagai biaya sewa.
- o Jumlah pembayaran sewa guna usaha yang harus dilakukan paling tidak untuk 2 (dua) tahun berikutnya.
- o Jaminan yang diberikan sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha.
- o Keuntungan atau kerugian yang ditanggungkan beserta amortisasinya sehubungan dengan transaksi sale and leaseback.
- o Ikatan-ikatan penting yang dipersyaratkan dalam perjanjian sewa guna usaha (major covenants).

### **TANGGAL EFEKTIF**

Pernyataan ini berlaku untuk transaksi sewa guna usaha yang dilakukan selambat-lambatnya mulai tanggal 1 Januari 1991. Namun demikian penerapan lebih dini dianjurkan.

Transaksi sewa guna usaha yang telah dilakukan sebelum tanggal 1 Januari 1991, perlakuannya harus mengacu pada pernyataan ini mulai tanggal 1 Januari 1991~ tanpa perlu melakukan pernyataan kembali (restatement) terhadap laporan keuangan yang telah dikeluarkan pada tahun-tahun sebelumnya.