



AKUNTANSI LEASING

Pengertian Leasing



Lease adalah perjanjian antara lessor dan lessee yang memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan properti tertentu, yang dimiliki oleh lessor, selama periode waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang (sewa) yang sudah ditentukan, yang umumnya dilakukan secara periodik.



Pihak–Pihak yang Terkait dalam Leasing

1. BANK
2. Perusahaan competitiv Leasing
3. Pihak Independen

Keunggulan dan Kerugian Lease

Keunggulan:

1. Pembiayaan 100% dengan suku bunga Tetap.
2. Proteksi terhadap Keusangan
3. Fleksibilitas
4. Pembiayaan yang lebih murah
5. Keuntungan pajak
6. Pembiayaan diluar neraca

Kerugian:

1. Biaya Bunga yang Tinggi
2. Biaya Marjinal Yang Tinggi
3. Kurangnya Perlindungan Hukum
4. Proses Eksekusi Leasing Macet yang Sulit

Sifat-Sifat Konseptual dari Lease

Bebagai pandangan tentang kapitalisasi lease adalah sebagai berikut:

1. Jangan mengkapitalisasi setiap aktiva yang dilease.
2. Mengkapitalisasi lease serupa dengan pembelian cicilan
3. Mengapitalisasi semua lease jangka panjang
4. Mengkapitalisasi lease perusahaan di mana penalti atas pelanggaran perjanjian berjumlah substasial.

AKUNTANSI OLEH LESSEE

Contoh jurnal untuk lease dan lessor dengan asumsi peralatan dilease dan yang dikapitalisasi:

Delta (Lessee)	ILFC (Lessor)
Peralatan Yang Dilease xxx	Piutang Lease (Bersih) xxx
--Kewajiban Lease xxx	--Peralatan xxx

Suku bunga implisit lessor sebesar 10% yang digunakan ,bukan suku bunga pinjaman inkremental lessee sebesar 11% karena (1) nilainya lebih rendah dan (2) lessee mengetahui suku bunga ini

Ayat jurnal untuk mencatat lease modal pada pembukuan sterling per 1 januari 2008 adalah;

peralatan yang dilease menurut lease modal	100.000
kewajiban lease	100.000

Jurnal diatas mencatat kewajiban pada jumlah bersih sebesar \$100.000 (nilai sekarang dari pembayaran sewa masa depan) dan bukannya jumlah kotor sebesar \$ 119.908,10($\$23.981,62 \times 5$).

Jurnal untuk mencatat pembayaran lease pertama per 1 jan 2008 adalah;

beban pajak properti	2.000,00	
kewajiban lease	23.981,62	
kas		25.981,62



STERLING CONSTRUCTION
SKEDUL AMORTISASI LEASE
(DASAR ANUITAS JATUH TEMPOH)

Tanggal	Pembayaran Lease Tahunan (a)	Biaya Executor (b)	Bunga (10%) Atas kewajiban (c)	Penguranga n kewajiban Lease (d)	Kewajiban Lease (e)
1/1/08					\$100.000,00
1/1/08	\$ 25.981 ,62	\$2.000	\$ -0-	\$ 23.981,62	76.018,38
1/1/09	25.981,62	2.000	7.601,84	16.379,78	59.638,60
1/1/10	25.981,62	2.000	5.963,86	18.017,76	41.620,84
1/1/11	25.981,62	2.000	4.162,08	19.819,54	21.801,30
1/1/12	25.981,62	2.000	2.180,32*	21.801,30	-0-
	\$129.908,10	\$10.000	\$19.908,10	\$100.000,00	

Ayat jurnal untuk mencatat pembayaran lease per 1 jan 2009 adl sbb;

beban pajak properti	2.000,00
hutang bunga	7.601,84
kewajiban lease	16.379,78
kas	25.981,62

Pada saat berakhirnya masa lease, jumlah yang dikapitalisasi sebagai peralatan yang dilease telah seluruhnya diamortisasi dan kewajiban lease telah seluruhnya dilunasi. Jika peralatan dibeli pada akhir masa lease dengan harga \$ 5.000 dan estimasi umur peralatan di ubah dari 5 menjadi 7 tahun.

Ayat jurnal di buat sbb

peralatan (\$ 100.000+ \$ 5.000)	105.000
akumulasi penyusutan —lease modal	100.000
peralatan yang dilease menurut lease modal	100.000
akumulasi penyust.—	100.000
kas	5.000

Skedul amortisasi lease

tanggal		Pembayar an Lease tahunan	Biaya executoy	Bunga (10%) Atas piutang lease	Piutang lease
1/1/08					100.000
1/1/08	25.981,62	2000	0	23981,62	76018,38
1/1/09	25.981,62	2000	7.601,84	16379,78	59638,60
1/1/10	25.981,62	2000	2.963.86	18017,76	41620,84
1/1/11	25.981,62	2000	4.162,08	19819,54	21801,30
1/1/12	25.981,62	2000	2.180,32	21801,30	0
	129908,10	10.000	19.908,10	100.000	

1 jan 2008 mencatat pembayaran lease

Kas	25.981,62
piutang lease	23.981,62
beban/ hutang pajak properti	2.000

31 des 2008 pendapatan bunga selama tahun pertama diakui

Piutang bunga	7.601,84	
pendapatan bunga—lease		7.601,84

Bagian aktiva yg berhubungan transaksi lease 31 des 2008 sbb:

Aktiva lancar:

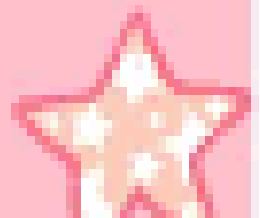
Piutang bunga	7.601,84
Piutang lease	16.379,76

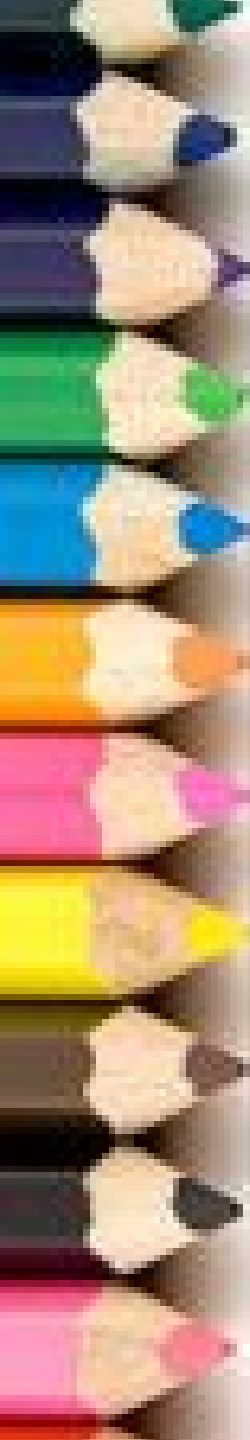
Aktiva tidak lancar:

Piutang lease	59.638,60
---------------	-----------

Mencatat penerimaan pembayaran lease tahun kedua:

1 jan 2009	kas	25.981,62	
	---piutang		16.379,76
	--- piutang bunga	7.601,84	
	--- beban/ hutang pajak properti	2.000	
31 des 2009	Piutang bunga	5.963,86	
	---pendapatan bunga—lease		5.963,86





MASALAH-MASALAH AKUNTANSI KHUSUS

Nilai residu

Sampai saat ini pembahasan mengenai nilai residu belum dilakukan dalam rangka mengembangkan masalah akuntansi dasar untuk lease dan akuntansi lessor. Akuntansi untuk nilai residu sangatlah kompleks dan mungkin bagian yang paling sulit dari akuntansi lease.

Arti nilai residu

Nilai residu adalah estimasi nilai wajar dari aktiva yang dilease pada akhir masa lease, sering nilai residu yang besar terjadi pada akhir masa lease, terutama ketika umur ekonomis masa aktiva yang dilease melebihi jangka waktu lease.



STERLING CONSTRUCTION
Skedul Amortisasi lease
(dasar anuitas jatuh tempo :
termasuk nilai residu yang dijamin)

tanggal	Pembayaran Lease Plus GRV	Biaya executoy	Bunga (10%) Atas kewajiban	Penguranga n kewajiban lease	Kewajiban lease
1/1/08					\$100.000,00
1/1/08	\$25.237,09	\$2.000	-0-	\$23.237,09	76.762,91
1/1/09	25.237,09	2.000	\$7.676,29	15.560,80	61.202,11
1/1/10	25.237,09	2.000	6.120,21	17.116,88	44.085,23
1/1/11	25.237,09	2.000	4.408,52	18.828,57	25.256,66
1/1/12	25.237,09	2.000	2.525,67	20.711,42	4.545,24
31/12/12	<u>5000,00</u>	2.000	<u>454,76</u>	<u>4.545,24</u>	-0-

ayat jurnal berikut ini akan dibuat, dengan asumsi kas akan dibayarkan untuk menutup nilai residu :

Kerugian atas lease modal	2.000,00	
Beban bunga (atau hutang bunga)	454,76	
Kewajiban lease	4.545,24	
Akumulasi penyusutan-lease modal	95.000,00	
Peralatan yang di lease menurut lease modal	100.000,00	
Kas		2.000,00



Jumlah yang dikapitalisasi sterling (tingkat 10%)
(dasar anuitas jatuh tempo, termasuk nilai yang
tidak dijamin)

Nilai sekarang dari 5 pembayaran sewa tahunan
sebesar \$96.895,40

\$23.237,09 x 4,16986 (Tabel 6-5)

Nilai residu yang tidak dijamin sebesar \$5.000 (tidak
Dikapitalisasi lease

-0-

Jumlah yang dikapitalisasi lessee
\$96.895,40

Skedul beban bunga dan amortisasi kewajiban lease sebesar \$96.895,40 milik lease company, dengan asumsi nilai residu tidak dijamin sebesar \$5.000 pada akhir tahun 5 disajikan pada ilustrasi 21-22

tanggal	Pembayaran Lease Plus GRV	Biaya executory	Bunga (10%) Atas kewajiban	Pengurangan kewajiban lease	Kewajiban lease
1/1/08					
1/1/08	25.237,09	2.000	-0	\$23.237,09	\$96.895.40
1/1/09	25.237,09	2.000	\$7.365,83	15.871,26	73.658,31
1/1/10	25.237,09	2.000	5.778,71	17.458,38	57.787,05
1/1/11	25.237,09	2.000	4.032,87	19.204,22	40.328,67
1/1/12	25.237,09	2.000	<u>2.112,64</u>	<u>21.124,45</u>	21.124,45
	<u>\$126.185,45</u>	<u>10.000</u>	<u>\$19.290,05</u>	\$96.895.40	-0-

Dengan asumsi bahwa aktiva yang dilease sudah disustkan sepenuhnya dan kewajiban lease sudah diamortisasi seluruhnya tidak ada ayat jurnal yang dibutuhkan pada akhir masa lease kecuali untuk menghapus aktiva dari pembukuan.

Peralatan yang dilease
kewajiban lease

\$ -0-

- Menurut lease modal \$96.895
- Dikurangi akumulasi
- Penyusutan-lease modal \$96.895
- \$ -0-

Ayat jurnal lesse yang melibatkan nilai residu. Ayat jurnal yang dibuat oleh sterling baik untuk nilai residu yang dijamin dan tidak dijamin ditunjukan pada ilustrasi 21-24 dalam bentuk komparatif.

- Nilai residu dijamin/nilai residu tidak dijamin
- **Kapitalisasi lease 1/1/08**
- Peralatan yang dilease menurut peralatan yang dilease menurut
- Lease modal 100.000,00 lease modal 96.895,40
- Kewajiban lease 100.000,00 kewajiban lease 96.895,40
- **Pembayaran pertama 1/1/08**
- beban pajak properti 2.000,00 beban pajak properti 2.000,00
- kewajiban lease 23.237,09 kewajiban lease 23.237,09
- kas 25.237,09 kas 25.237,09
- **ayat jurnal penyesuaian untuk bunga akrual 31/12/08**
- beban bunga 7.676,29 beban bunga 7.365,83
- hutang bunga 7.676,29 hutang bunga 7.365,83
- **ayat jurnal untuk mencatat penyusutan 31/12/08**
- beban penyusutan-lease modal 19.000,00 beban penyusutan-lease modal 19.379,08
- akumulasi penyusutan- akumulasi penyusutan
- lease modal 19.000,00 lease modal 19.379,08
- $([\$100.000 - \$ 5.000] : 5 \text{ tahun})$ $(\$96.895,40 : 5 \text{ tahun})$
- **Pembayaran kedua 1/1/09**
- Beban pajak properti 2.000,00 Beban pajak properti 2.000,00
- Kewajiban lease 15.560,00 Kewajiban lease 18.871,26
- Beban bunga (atau hutang Beban bunga (atau hutang
- Bunga) 7.676,29 Bunga) 7.365,83
- Kas 25.237,09 Kas 25.237,09

Akuntansi lessor untuk nilai residu

Sebagaimana diindikasikan terdahulu, investasi bersih yang akan dipulihkan oleh lessor akan sama apakah nilai residu dijamin atau tidak dijamin. Dengan menggunakan data caterpillar/sterling dan asumsi adanya nilai residu sebesar \$5.000 serta klasifikasi lease sebagai lease pembiayaan langsung, jumlah yang dibutuhkan dihitung sebagai berikut :

Nilai pasar wajar peralatan yang dilease
\$100.000,00

Kurang : nilai saat ini dari nilai residu ($\$5.000 \times 0.62092$, Tbel 6-2)
3.104,60

Nilai yang akan dipulihkan oleh lessor melalui pembayaran lease
\$96.895,40

Lima pembayaran lease awal tahun untuk menghasilkan Pengembalian 10%
($\$96.895,40 + 4,16986$, Tabel 6-5) \$23.237,09

CATERPILLAR FINANCIAL

Skedul Amortisasi lease (dasar anuitas jatuh tempo,nilai residu yang tidak dijamin atau tidak dijamin)

tanggal	Pembayaran Lease tahunan plus nilai residu	Biaya executory	Bunga (10%) Atas piutang lease	Pemulihan Piutang lease	Piutang lease
1/1/08	\$25.237,09	\$2.000	-0-	\$23.237,09	100.000,00
1/1/08	\$25.237,09	2.000	\$7.676,29	15.560,80	76.762,91
1/1/09	25.237,09	2.000	6.120,21	17.116,88	61.202,11
1/1/10	25.237,09	2.000	4.408,52	18.828,57	44.085,23
1/1/11	25.237,09	2.000	2.525,67	20.711,42	25.256,66
1/1/12	25.237,09	0	<u>454,76</u>	<u>4.545,24</u>	4.545,24
31/12/12	<u>\$131.185,45</u>	<u>10.000</u>	<u>\$21.185,45</u>	100.000,00	0-

Awal lease 1/1/08

Piutang lease 100.000,00

Peralatan 100.000,00

Pembayaran pertama yang diterima 1/1/08

Kas 25.237,09

Piutang lease 23.237,09

Beban/hutang pajak properti 2.000,00

Ayat jurnal penyesuaian untuk bunga akrual 31/12/08

Piutang bunga 7.676,29

Pendapatan bunga 7.676,29

Lease jenis penjualan (lessor) Sebagaimana diindikasikan sebelumnya, perbedaan utama antara lease pembiayaan langsung dengan lease jenis penjualan adalah laba (atau rugi) kotor produsen atau penyalu.

Dalam lease jenis penjualan, lessor mencatat harga jual aktiva terkait, biaya barang terjual dan pengurang persediaan yang terkait, serta piutang lease. Informasi yang dibutuhkan untuk mencatat lease jenis penjualan adalah sebagai berikut:

Ketika mencatat pendapatan penjualan dan harga pokok penjualan, ada perbedaan antara akuntansi untuk nilai residu yang dijamin dan tidak dijamin. Terdapat kepastian kecil bahwa bagian nilai residu yang tidak dijamin dari aktiva telah “terjual” oleh karena itu, penjualan dan harga pokok penjualan hanya diakui untuk bagian yang realisasinya terjamin. Akan tetapi laba kotor dari penjualan aktiva adalah sama apakah nilai residu yang digunakan terjamin atau tidak terjamin.