

## **Penelahaan Model *Net Advantage to Leasing* Sehubungan dengan Perlakuan PSAK 73 Sewa**

**Armanto Witjaksono**

Akuntansi dan Keuangan, Fakultas Ekonomi dan Komunikasi  
Universitas Bina Nusantara

[armanto@binus.ac.id](mailto:armanto@binus.ac.id)

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kesesuaian metoda *Net Advantage to Leasing* (NAL) setelah penerapan PSAK 73 Sewa Guna Usaha. Kami menggunakan studi penelitian kepustakaan dan berdasarkan informasi tersebut kami merekonstruksi model perhitungan NAL yang asli. Hasilnya meskipun NAL masih berlaku, mendukung pendapat bahwa sewa operasi akan kehilangan sebagian keuntungannya, terutama ketika biaya penyusutan dari aset hak guna diperlakukan sebagai biaya yang tidak dapat dikurangkan sesuai dengan peraturan pajak yang berlaku. Dengan demikian, membuat pada gilirannya dapat membahayakan bisnis leasing.

**Keywords :** 1: PSAK 73; 2:*Net Advantage to Leasing*; 3: *Tax*

### **ABSTRACT**

*This research aims to assess suitability of Net Advantage to Leasing (NAL) method after implementation of PSAK 73 Lease. We use library research study and based on that information we reconstruct original calculation model of NAL. The results are although the NAL is still valid, it supports opinion that operating lease will lose some of its advantage(s), especially when depreciation expense from rights of use asset treated as nondeductible expense by prevailing tax regulations. Thus, making in turn could harm the leasing business.*

## Pendahuluan

Dewan Standar Akuntansi Indonesia (DSAK) telah menetapkan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2020 berlaku efektif Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) No. 73 Sewa. PSAK 73 ini mewajibkan entitas untuk mencatatkan transaksi sewa guna usaha (*leasing*) sebagai *financial lease*, yang pada gilirannya akan mempengaruhi akun aset dan liabilitas entitas. PSAK 73 ini menghilangkan manfaat dari *operating lease* berupa *off balance sheet* aset dan liabilitas yang selama ini dinikmati pihak penyewa.

Adalah hal yang lazim dalam bisnis, sebuah entitas memutuskan untuk menyewa aset ketimbang membelinya. Salah satu model pengambilan keputusan manakah opsi yang lebih baik apakah menyewa atau membeli adalah *Net Advantage to Leasing* (NAL) yang diperkenalkan oleh (Brigham & Ehrhardt, 2017). NAL ini mengasumsikan bahwa pihak penyewa hendak memutuskan apakah akan mengikatkan diri dengan perjanjian sewa (*operating lease*) ataukah investasi.

(Brigham & Ehrhardt, 2017) mengutip Credit Suisse yang mengestimasi bahwa terdapat aset senilai USD 369 milyar pada perusahaan S&P500 dalam bentuk leasing operasi dan tidak disajikan baik pada sisi aset maupun liabilitas. Lebih lanjut, dengan standar akuntansi yang baru ini dengan disajikannya sewa pada laporan posisi keuangan maka akan menaikkan nilai penyajian liabilitas pada laporan keuangan sekitar 2% bahkan lebih pada beberapa entitas tertentu. Hal ini tentu bukan pada kabar gembira bagi entitas penyewa yang selama ini menikmati rendahnya *debt to equity ratio* (DER).

Perlu diperhatikan pula bahwa dampak penerapan PSAK 73 tidak terbatas pada entitas besar yang menerapkan PSAK – IFRS namun juga pada entitas yang menerapkan PSAK-ETAP semisal entitas UMKM.

Hal lain yang menjadi pertanyaan berkenaan dengan aspek perpajakan atas pencatatan beban depresiasi aset hak guna, karena tidak atau belum sesuai dengan peraturan pajak terkini pada saat penelitian ini. Dengan kata lain beban depresiasi aset hak guna adalah *non deductible expenses*, dan pada gilirannya akan menyebabkan penghasilan kena pajak entitas menjadi lebih besar.

Tujuan penelitian ini adalah hendak menguji apakah model NAL tersebut diatas perlu diubah untuk menyesuaikan dengan ketentuan PSAK yang baru. Berikutnya adalah model NAL tersebut dapat dimanfaatkan untuk menguji kekhawatiran sebagian pihak bahwa

penerapan PSAK 73 mengenai sewa akan mengurangi bahkan menghilangkan keunggulan leasing, khususnya leasing operasi.

### **Kajian Pustaka**

PSAK 73 Sewa menggantikan serangkaian Standar Akuntansi Keuangan sebagai berikut:

- PSAK 30 Sewa
- ISAK 8 Penentuan Apakah suatu Perjanjian Mengandung suatu Sewa
- ISAK 23 Sewa Operasi – Insentif
- ISAK 24 Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Bentuk Legal Sewa
- ISAK 25 Hak atas Tanah

Adapun ruang lingkup PSAK 73 mengatur seluruh sewa termasuk sewa aset hak-guna dalam sub sewa, kecuali untuk hal berikut ini:

- PSAK 64 berkenaan dengan sewa dalam rangka eksplorasi atau penambangan mineral, minyak, gas alam, dan sumber daya serupa yang tidak dapat diperbarui;
- PSAK 69 berkenaan dengan sewa aset biologis;
- ISAK 16 berkenaan dengan perjanjian konsesi jasa;
- PSAK 72 berkenaan dengan lisensi kekayaan intelektual; dan
- PSAK 19 berkenaan dengan hak yang dimiliki oleh penyewa dalam perjanjian lisensi (PSAK 19) untuk item seperti film, rekaman video, karya panggung, manuskrip, hak paten dan hak cipta

Sieverding, A. (2018) memberi ilustrasi dampak penerapan PSAK 73 yang diadopsi dari IFRS 16, sebagaimana tampak pada gambar 1. Pada gambar tersebut dapat dengan mudah diperhatikan bahwa biaya sewa yang selama ini sesuai dengan PSAK 30 harus dibagi 2 menjadi biaya depresiasi aset hak guna dan biaya bunga atas kewajiban hak guna. Adapun pada sisi aset akan bertambah satu akun yakni aset hak guna dan diikuti penambahan akun pada sisi kredit yakni liabilitas sewa.

Gambar 1

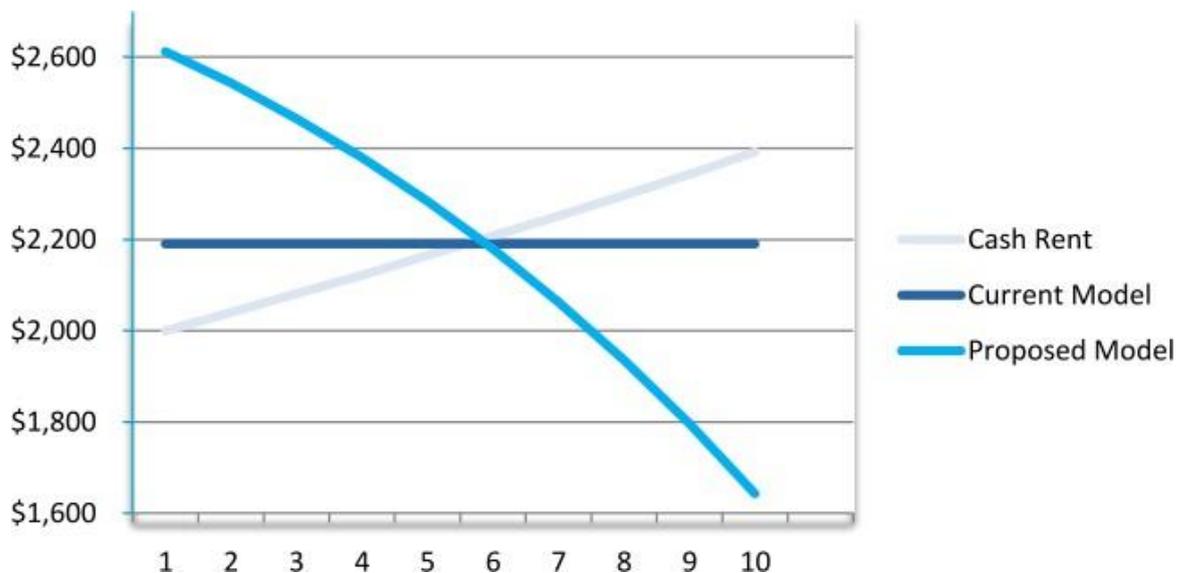
### **Skema Ilustrasi Dampak Penerapan PSAK 73 Pada Laporan Posisi Keuangan dan Laporan Laba Rugi**

|                                    | IAS 17         |                  | IFRS 16      |
|------------------------------------|----------------|------------------|--------------|
|                                    | Finance leases | Operating leases | All leases   |
| Assets                             |                | —                |              |
| Liabilities                        | \$\$           | —                | \$\$\$\$\$\$ |
| Rights & "off balance sheet" items | —              | \$\$\$\$\$\$     |              |
| Revenue                            | X              | X                | X            |
| Other Expenses                     | —              | Lease expenses   | —            |
| EBITDA                             |                |                  | ↑ ↑          |
| Depreciation                       | Depreciation   | —                | Depreciation |
| EBIT                               |                |                  | ↑            |
| Finance costs                      | Interest       | —                | Interest     |
| EBT                                |                |                  | ↔            |

Sumber Sieverding, A. (2018)

Rules, P., Have, W., & Reaching, F. (2013) memberi ilustrasi mengenai perbandingan antara arus kas pembayaran sewa, beban sewa saat ini (PSAK 30) dan beban depresiasi plus beban bunga (PSAK 73) pada gambar 3

Gambar 2  
Perbandingan PSAK 30 dan PSAK 73



Sumber : Rules, P., Have, W., & Reaching, F. (2013)

Garis biru tebal (*current model*) adalah pengakuan beban sewa sesuai PSAK 30. Garis biru muda lurus menanjak (*cash rent*) adalah arus kas keluar untuk pembayaran sewa. Untuk membedakan dengan *current model*, diasumsikan *cash rent* bertambah linier setiap tahunnya. Adapun garis biru melengkung (*proposed model*) adalah pengakuan beban depresiasi dan beban bunga sesuai PSAK 73.

Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2017) memperkenalkan model NAL sebagai berikut

$$\text{NAL} = \text{PV of leasing} - \text{PV of owning}$$

Apabila nilai *PV of owning* lebih negative dari *PV of leasing* maka keputusannya adalah leasing lebih baik dari *owning*.

Analisis untuk keputusan sewa-versus-memiliki terdiri dari: (1) melakukan estimasi arus kas yang terkait dengan meminjam dan membeli aset — yaitu, arus kas yang terkait dengan pembiayaan hutang; (2) memperkirakan arus kas yang terkait dengan penyewaan aset tersebut; dan (3) membandingkan dua metode pembiayaan untuk menentukan lebih disukai / menguntungkan.

### Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan riset kualitatif berupa studi pustaka. Berdasarkan informasi yang didapat dari beberapa literatur, penulis tertarik melakukan revisi atas model NAL untuk mengetahui dampak penerapan PSAK 73 terhadap *buy or lease decision*.

Adapun tahapan penelitian adalah diawali dengan penelaahan contoh kasus perhitungan model NAL yang disajikan dari buku *Financial Management – Theory and Practise*, edisi 15 pada bab 19 *Lease Financing*. Untuk kemudian direkonstruksi agar sesuai dengan ketentuan PSAK 73 dan dilakukan perhitungan ulang.

## Hasil dan Pembahasan

Gambar 3 adalah model NAL yang disajikan oleh (Brigham & Ehrhardt, 2017).

**Gambar 3**

### Ilustrasi Net Advantage to Leasing (NAL)

|     | A   | B      | C        | D        | E        | F        | G        | H         |
|-----|---|--------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 141 | <b>Part A: Cost of Owning</b>                 |        | Year     |          |          |          |          |           |
| 142 |   |        | 0        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5         |
| 143 |   |        |          |          |          |          |          |           |
| 144 | 1. After-tax loan payments                    |        |          | -\$650   | -\$650   | -\$650   | -\$650   | -\$10,650 |
| 145 | 2. Maintenance cost                           | -\$500 | -\$500   | -\$500   | -\$500   | -\$500   |          |           |
| 146 | 3. Maintenance tax savings                    | \$175  | \$175    | \$175    | \$175    | \$175    |          |           |
| 147 | 4. Depreciation tax savings                   |        | \$700    | \$1,120  | \$672    | \$403    |          | \$403     |
| 148 | 5. Residual value                             |        |          |          |          |          |          | \$2,000   |
| 149 | 6. Tax on residual value                      |        |          |          |          |          |          | -\$498    |
| 150 | 7. Net cash flow                              |        | -\$325   | -\$275   | \$145    | -\$303   | -\$572   | -\$8,745  |
| 151 |   |        |          |          |          |          |          |           |
| 152 | 8. PV ownership CF @ 6.5%                     |        | -\$7,534 |          |          |          |          |           |
| 153 | <b>Part B: Cost of Leasing</b>                |        | Year     |          |          |          |          |           |
| 154 |   |        | 0        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5         |
| 155 | 9. Lease payment                              |        | -\$2,600 | -\$2,600 | -\$2,600 | -\$2,600 | -\$2,600 |           |
| 156 | 10. Tax savings from lease                    | \$910  | \$910    | \$910    | \$910    | \$910    |          |           |
| 157 | 11. Net cash flow                             |        | -\$1,690 | -\$1,690 | -\$1,690 | -\$1,690 | -\$1,690 | \$0       |
| 158 |   |        |          |          |          |          |          |           |
| 159 | 12. PV of leasing CF @ 6.5%                   |        | -\$7,480 |          |          |          |          |           |
| 160 | <b>Part C: Net advantage to leasing (NAL)</b> |        |          |          |          |          |          |           |
| 161 | 13. NAL = PV of leasing – PV of owning =      |        |          |          | \$54     |          |          |           |

Sumber (Brigham & Ehrhardt, 2017) hal. 802

Model NAL pada gambar 1 memberi kesimpulan bahwa lebih baik bagi perusahaan untuk menyewa (leasing) dari pada membeli (investasi) dengan sumber dana berasal dari pinjaman komersial.

Langkah pertama yang perlu dilakukan adalah melakukan pembagian arus kas keluar \$2,600 menjadi 2 bagian yakni beban sewa dan beban depresiasi, pada tabel 1

Tabel 1

**Pengukuran dan Pencatatan Sesuai PSAK 73**

| Tahun | Sal Awl | Pemb  | Saldo Stl Pem | Bunga | Sal Akh | Sal Aw | Dep   | Sal Akh |
|-------|---------|-------|---------------|-------|---------|--------|-------|---------|
| 0     | 10.000  |       |               | 400   | 10.400  | 10.000 | 0     | 10.000  |
| 1     | 10.400  | 2.600 | 7.800         | 312   | 8.112   | 10.000 | 2.000 | 8.000   |
| 2     | 8.112   | 2.600 | 5.512         | 220   | 5.732   | 8.000  | 3.200 | 4.800   |
| 3     | 5.732   | 2.600 | 3.132         | 125   | 3.258   | 4.800  | 1.920 | 2.880   |
| 4     | 3.258   | 2.600 | 658           | 26    | 684     | 2.880  | 1.152 | 1.728   |
| 5     | 684     | 2.600 | -1.916        | -77   | -1.993  | 1.728  | 1.728 | 0       |

Sumber : Kalkulasi Peneliti

Sesuai ilustrasi pada gambar 1 diatas, maka Part B pada gambar 3 akan dibagi 2 yakni kolom Bunga dan kolom Dep pada Tabel 1. Untuk pengujian pertama, penulis akan menghitung ulang Part B dengan skenario baik biaya bunga dan biaya depresiasi aset hak guna usaha diakui oleh pajak, sehingga menimbulkan tax saving. Hasilnya sebagaimana pada Tabel 2 berikut ini

Tabel 2

**Perhitungan Ulang Cost of Leasing dengan memasukkan Beban Bunga dan Beban Depresiasi**

| Part B1: Cost of Leasing                      | Year     |          |          |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|   | 0        | 1        | 2        | 3        | 4        | 5        |
| 9. Interest Exp + Depr. Exp                   | -\$400   | -\$2.312 | -\$3.420 | -\$2.045 | -\$1.178 | -\$1.651 |
| 10. Tax savings from lease                    | \$140    | \$809    | \$1.197  | \$716    | \$412    | \$578    |
| 11. Net cash flow                             | -\$260   | -\$1.503 | -\$2.223 | -\$1.329 | -\$766   | -\$1.073 |
| 12. PV of leasing CF @ 6.5%                   | -\$7.541 |          |          |          |          |          |
| <b>Part C: Net advantage to leasing (NAL)</b> |          |          |          |          |          |          |
| 13. NAL = PV of leasing - PV of owning =      | -\$7     |          |          |          |          |          |

Sumber: kalkulasi peneliti

Untuk pengujian kedua, Penulis kembali mengulang perhitungan pada tabel 2 namun dengan hanya memasukkan beban bunga, dikarenakan asumsi beban depresiasi aset hak guna tidak diakui oleh ketentuan perpajakan.

Tabel 3

Perhitungan Ulang Cost of Leasing dengan memasukkan Beban Bunga

| Part B2: Cost of Leasing                      | Year   |        |         |        |       |       |
|---|--------|--------|---------|--------|-------|-------|
|   | 0      | 1      | 2       | 3      | 4     | 5     |
| 9. Interest Expense only                      | -\$400 | -\$312 | -\$220  | -\$125 | -\$26 | \$77  |
| 10. Tax savings from lease                    | \$140  | \$109  | \$77    | \$44   | \$9   | -\$27 |
| 11. Net cash flow                             | -\$260 | -\$203 | -\$143  | -\$81  | -\$17 | \$50  |
| 12. PV of leasing CF @ 6.5%                   | -\$621 |        |         |        |       |       |
| <b>Part C: Net advantage to leasing (NAL)</b> |        |        |         |        |       |       |
| 13. NAL = PV of leasing - PV of owning =      |        |        | \$6.913 |        |       |       |

Sumber: Diolah Peneliti

Baik tabel 2 dan tabel 3 memberi kesimpulan yang berbeda dengan gambar 3, yakni membeli (*owning*) adalah lebih baik dari leasing. Penjelasan atas hal ini adalah pada ketentuan akuntansi yang lama (PSAK 30/IAS 17) seluruh arus kas pembayaran diakui sebagai beban pada laporan laba rugi (*income statemet*) dan pengakuan tersebut diakui oleh otoritas pajak sehingga menimbulkan penghematan pajak (*tax saving*). Adapun menurut PSAK 73 / IFRS 16 yang diakui pada *income statement* adalah hasil penghitungan sebagaimana tabel 1 dan sangat mungkin *tax saving* yang dihasilkan lebih kecil dari ketentuan yang lama.

Kesimpulan yang dapat diambil adalah model NAL mendukung kekhawatiran sebagian besar pihak yang menyakini bahwa tanpa perubahan peraturan ketentuan perpajakan, dimana beban depresiasi aset hak sewa tidak diakui oleh pajak akan meyebabkan laba kena pajak menjadi semakin lebih besar.

Perlu diperhatikan pula bahwa model NAL juga menginformasikan bahwa leasing akan tetap menarik bila PV dari leasing lebih kecil dari PV dari *owning*. Hal ini membuka peluang mencari model perhitungan *operating lease versus owning decision*.

Kini timbul pertanyaan apakah dengan perlakuan ketentuan PSAK 73 ini akan membuat entitas lebih memilih *owning* dari pada leasing. Pada kenyataanya entitas lebih memilih leasing operasidengan berbagai alasan sebagaimana disajikan pada tabel 4 berikut ini.

Tabel 4  
Status *Leasing* Setelah Penerapan PSAK 73

| REASON FOR LEASING                    | DETAILS   | STATUS AFTER NEW RULES   |
|---------------------------------------|---|--|
| Raise Capital                         | Additional capital source, 100% financing, fixed rate, level payments, longer terms           | Still a major benefit versus a bank loan, especially for SME & non-investment grade lessees with limited sources of capital                                |
| Low cost capital                      | Low payments/rate due to tax benefits, residual & lessor low cost of funds                    | Still a benefit versus a bank loan   |
| Tax benefits                          | Lessee can't use tax benefits & lease vs. buy shows lease option has lowest after-tax PV cost | Still a benefit  |
| Manage assets; Residual risk transfer | Lessee has flexibility to return asset  | Still a benefit — if lessee can manage end of term   |
| Service                               | Outsource servicing of the leased assets  | Still a benefit  |
| Convenience                           | Quick & easy financing process often available at point-of-sale                               | Still a benefit  |
| Regulatory                            | Capital issues  | Regulators should still treat ROU assets as "capital free" as they are an accounting contrivance and do not represent an asset in a bankruptcy liquidation |
| Accounting                            | Off-balance sheet   | Partial benefit if the PV is less than the cost of the asset, which should be true for many leases   |

Source: <https://www.elfaonline.org/docs/default-source/industry-topics/accounting/leaseactingleasebuydecisionqb07132016.pdf>

## Kesimpulan

Model NAL yang mendukung pendapat banyak pihak bahwa penerapan PSAK 73 akan menyebabkan laba kena pajak semakin tinggi, khususnya untuk skema leasing operasi. Penyebabnya adalah keberadaan beban depresia aset hak guna usaha yang tidak diakui oleh ketentuan perpajakan yang berlaku. Hal ini pada gilirannya dapat memukul bisnis sewa guna usaha khususnya skema leasing operasi.

Saran yang dapat diberikan hingga terbit perubahan peraturan pajak adalah dengan memanfaatkan skema transaksi Syariah, yakni *ijarah*. Tentu saja hal masih memerlukan penelaahan lebih lanjut.

## Daftar Pustaka

- Brigham, E. F., & Ehrhardt, M. C. (2017). *Financial Management - Theory and Practise*. Boston, MA 02210: Cengage Learning.
- Endrizalova, E., Novak, M., & Nemeč, V. (2018). Operating Lease As a Specific Form of Airlines Outsourcing. *Business Logistics in Modern Management*, 18, 641–655.
- Fasb, T., Guidelines, N., Effects, T., & Arrangements, L. (n.d.). *ASC Topic 842 : Lease Accounting*.
- Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan Efektif Per 1 Januari 2019*,
- LeaseAccelerator, I. (2003). LEASE ACCOUNTING HANDBOOK A 2019 Guide for Lessees. In *Strategic Management*.
- Rules, P., Have, W., & Reaching, F. (2013). *A New Approach to Lease Accounting*. 1–21.
- Sieverding, A. (2018). “ *A critical analysis of the accounting for sale and lease back transactions under the new IFRS 16 .*” Universidade Católica Portuguesa.
- Weiss, P. b. (2003). *Buy or Lease Here are five things to consider before your company makes its next equipment investment*. (November), 1–5.

## Referensi Daring

<https://www.elfaonline.org/docs/default-source/industry-topics/accounting/leaseacctingleasebuydecisionqb07132016.pd> (diakses pada 10 Oktober 2019)