

# Analisis jual-dan-sewa balik atas tanah dan bangunan sebagai pembiayaan ekspansi bisnis Tzn Ltd. dan efeknya terhadap leverage perusahaan = Analysis of sale-and-leaseback of land and building as a means of financing business expansion of Tzn Ltd. and the effect on company's leverage

Muhammad Khalifa Akbar, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20468896&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Makalah ini membahas tentang analisis proposal Sale-and-Leaseback yang diajukan oleh East Finance Ltd. terhadap tanah dan bangunan milik TZN Ltd. dengan tujuan untuk membiayai ekspansi bisnis TZN Ltd. Fokus analisis terletak pada pengklasifikasian sewa tanah dan bangunan sesuai dengan Australian Accounting Standards, menganalisa efek dari pengklasifikasian tersebut terhadap syarat kontrak hutang jangka panjang TZN Ltd. dengan salah satu kreditor utama, dan menentukan kemungkinan TZN Ltd. untuk berekspansi tanpa melanggar syarat hutang jangka panjang yang dapat berpotensi loan default. Berdasarkan hasil analisis, sesuai dengan Australian Accounting Standards AASB 117 tentang sewa, elemen tanah dan bangunan yang disewa diklasifikasikan secara terpisah dimana dalam kasus ini elemen tanah diklasifikasikan sebagai operating lease dan elemen bangunan diklasifikasikan sebagai finance lease. Pengklasifikasian tersebut mempengaruhi posisi neraca keuangan TZN Ltd. yang berefek pada pelanggaran syarat maksimum debt-to-asset ratio dalam kontrak hutang jangka panjang. Maka, proposal Sale-and-Leaseback yang diajukan oleh East Finance Ltd. tidak bisa diterima dan rencana pembiayaan lain harus dirancang untuk ekspansi bisnis TZN Ltd.

*This paper analyzes the Sale and Leaseback proposal offered by East Finance Ltd. to sale and lease back the land and building of TNZ Ltd. as a means of funding an expansion opportunity of TNZ Ltd. The focus of the analysis is to determine the classification of the lease of land and building in accordance with Australian Accounting Standards, to analyze the effect of the classification to the conditions specified in the loan contracts with its major lender, and to determine the possibility of the expansion opportunity without breaching the loan conditions in which triggers loan default. Based on the result of the analysis, in accordance with Australian Accounting Standards AASB 117 Leases, the land and building elements must be classified separately. In this case, the land element is classified as operating lease and the building element is classified as finance lease. These classifications affect the debt and asset position in TNZ Ltd. balance sheet in which leads to a breach of the maximum debt to asset ratio as the condition of the loan contracts. Therefore, the Sale and Leaseback proposal offered by East Finance Ltd. must be rejected and a new financing plan must be considered to achieve the expansion opportunity.*