



---

# FOKUS

JURNAL AKUNTANSI DAN MANAJEMEN  
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI BANDUNG

---

ISSN: 1411-1594

Volume 2 No. 1, Agustus 2000

Leasing Sebagai Alternatif Pendanaan Perusahaan  
Sebagai Penunjang Perekonomian  
Lasmanah, S.E.



UPT PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS  
WIDYATAMA

Rekonsiliasi Laporan Keuangan  
Komersial Dan Fiskal  
Diana Sari, S.E.



Mengatasi Konflik Ranging  
Suatu Usulan Proyek  
Erly Sherlita, S.E.

Pengenalan Standar Mutu  
ISO Seri 2000  
Tanti Irawati M., S.E.

Pengaruh Fungsi Operasional Sumber Daya Manusia  
Terhadap Quality Of Work Life  
Tholabul Ulum, S.E.

---

**Unit Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat  
Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung**

---

# LEASING SEBAGAI ALTERNATIF PENDANAAN PERUSAHAAN SEBAGAI PENUNJANG PEREKONOMIAN

Lasmanah, S.E.

## ABSTRAK

*Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan nasional, peran serta pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan akan semakin meningkat. Keadaan tersebut baik langsung maupun tidak langsung akan menuntut lebih aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan untuk dapat memenuhi kebutuhan dana bagi dunia usaha. Salah satu alternatif pendanaan yang dapat digunakan oleh dunia usaha adalah leasing. Pembiayaan ini merupakan suatu alternatif yang menarik bagi para pengusaha untuk membiayai pembelian barang-barang modal dengan tingkat pengembalian antara tiga hingga lima tahun atau lebih. Dengan leasing para pengusaha dapat memperoleh keuntungan dari adanya peraturan yang berlaku dimana untuk kepentingan pajak, transaksi leasing diperhitungkan sebagai operating lease sehingga lease rental dianggap sebagai biaya yang bisa mengurangi pendapatan kena pajak. Usaha leasing merupakan suatu sistem yang sesuai dengan arah perekonomian masa kini, yang sangat menguntungkan menurut pandangan dari segi manajemen.*

## 1. PENDAHULUAN

Perkembangan dalam suatu masyarakat terlihat pada perkembangan yang ada pada masyarakat tersebut, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan politik. Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan nasional, peran serta pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan akan semakin ditingkatkan pula. Keadaan tersebut baik langsung maupun tidak langsung akan menuntut lebih aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan untuk dapat memenuhi kebutuhan dana bagi dunia usaha. Berbagai upaya dalam menghimpun dana masyarakat telah dilakukan dengan penetapan kebijaksanaan pemerintah, sehingga dana yang dapat dihimpun tersebut perlu dimanfaatkan melalui berbagai investasi dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis ataupun sosial.

Pada hakikatnya pembiayaan untuk mendukung dunia usaha selain melalui sistem perbankan dan lembaga keuangan non-bank, ada sistem pembiayaan alternatif lainnya yaitu salah satunya *leasing*. Munculnya lembaga *leasing* ini merupakan suatu alternatif yang menarik bagi para pengusaha, karena saat ini sulit didapat dana untuk jangka waktu menengah dan panjang. Sedangkan melalui *leasing*, para pengusaha bisa memperoleh dana untuk membiayai pembelian barang-barang modal

dengan jangka pengembalian antara tiga tahun hingga lima tahun atau lebih. Disamping hal tersebut di atas, para pengusaha juga memperoleh keuntungan dari adanya peraturan yang berlaku dimana untuk kepentingan pajak, transaksi *leasing* diperhitungkan sebagai *operating lease* sehingga *lease rental* dianggap sebagai biaya yang bisa mengurangi pendapatan kena pajak.

Usaha *leasing* di Indonesia pada prinsipnya masih relatif baru. Kegiatan usaha ini secara formal baru diperkenalkan pada tahun 1974 berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. Kep. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, dan No. 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Pebruari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing. Walaupun usaha *leasing* ini relatif baru, tetapi usaha *leasing* tumbuh begitu cepat. Hal ini disebabkan, usaha *leasing* merupakan suatu sistem yang sesuai dengan arah perekonomian masa kini, yang sangat menguntungkan menurut pandangan dari segi manajemen. Jika difinjau dari segi perekonomian nasional, maka usaha *leasing* telah memperkenalkan suatu metode baru untuk memperoleh *capital equipment* dan menambah modal kerja, sehingga dengan usaha *leasing* ini memberikan kemungkinan bagi perusahaan untuk memperoleh alat-

alat perlengkapan dan fasilitas yang diperlukan, walaupun keuangan untuk itu tidak dapat segera disediakan. Hal ini menambah efisiensi dari keuangan yang ada dan mencegah kesulitan dalam administrasi.

Industri *leasing* dewasa ini perannya cukup besar sebagai alternatif sumber pembiayaan dalam dunia usaha terutama dalam hal penyediaan barang-barang modal yang dibutuhkan unit-unit usaha. Selain itu, hadirnya perusahaan *leasing* asing dalam bentuk usaha patungan (*joint venture*) dengan perusahaan-perusahaan nasional atau dengan pemodal individu lainnya telah semakin mempopulerkan dan menambah kiprah bisnis *leasing* sebagai sumber pembiayaan di samping pembiayaan konvensional yang umum dikenal melalui perbankan.

## 2. PENGERTIAN LEASING

Definisi mengenai *leasing* sampai saat ini sebenarnya belum ada kata yang tepat, pendefinisian masih tergantung pada berbagai sudut pandang dan kegunaannya. Misalnya saja hanya terlihat dari segi hukum atau dari segi ekonomi. Walaupun demikian ada satu pengertian umum yang sering digunakan seperti dikemukakan oleh Douglas R. Emery & John D. Finnerty (1997, 807) sebagai berikut :

*A lease is a rental agreement extends for one year or longer. Under a lease agreement, the owner (the lessor) grants another party (the lessee) the exclusive right to use the asset during the specified term of the lease, in return for a specified series of payments. In this way a lease also resembles a secured loan.*

Artinya *lease* adalah persetujuan pemanjangan pinjaman untuk satu tahun atau lebih. Dibawah persetujuan *lease* pemilik aset (*lessor*) memberikan pihak lain (*lessee*) suatu hak eksklusif untuk menggunakan aset selama masa yang telah ditentukan, dengan memperoleh serangkaian pembayaran yang juga telah ditentukan. Dengan cara ini, *lease* juga menyerupai pinjaman yang aman.

Kamus Indonesia-Inggris yang disusun oleh John. M. Echols dan Hassan Saddily (1997, 352) menyatakan, bahwa

*lease* diartikan sebagai sewa, tetapi industri *leasing* sendiri tidak menerima terjemahan tersebut dengan alasan dalam sewa/sewa tidak terdapat beberapa hal yang lazim seperti terdapat dalam *leasing* misalnya seperti hak opsi. Jadi jelas bahwa di Indonesia sendiri mengenai pengertian *leasing* ini belum ada kata yang tepat. Pengertian lain dari *leasing* yang termuat dalam Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. Kep. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, dan No. 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Pebruari 1974, antara lain di dalam pasal 1 sebagai berikut

*Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.*

Surat keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1169/KMK.01/1991, sebagai berikut :

*Sewa guna usaha adalah 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 objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati. Sebaliknya operating lease tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.*

Dari berbagai definisi tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan sewa-menyewa. Objek sewa guna usaha adalah barang modal dan pihak

lessee memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa.

### 3. PENGGOLONGAN PERUSAHAAN LEASING

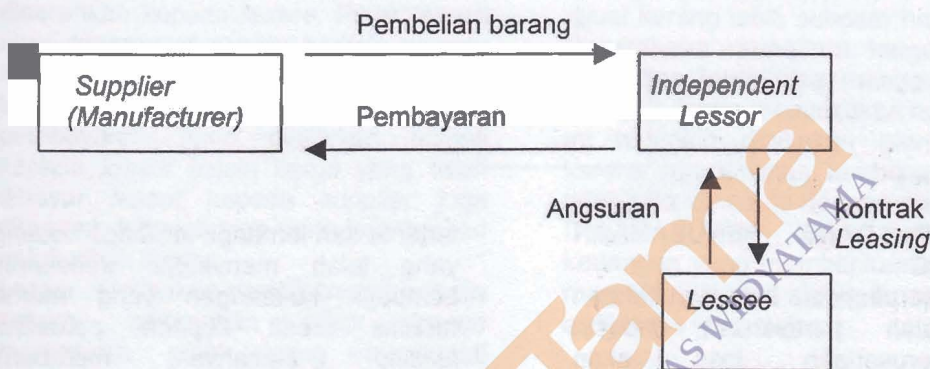
Perusahaan *leasing* dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, yaitu :

#### a. Independent Leasing Company

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan ini berdiri sendiri dari *supplier* yang mungkin dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dan dalam memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*lessee*), perusahaan

dapat membelinya dari berbagai *supplier* atau produsen kemudian di*lease* kepada pemakai. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan usaha *leasing*, misalnya bank-bank, dapat pula disebut sebagai *lessor* independen. Banyak lembaga keuangan yang bertindak sebagai *lessor* tidak hanya memberikan pembiayaan *leasing* kepada *lessee* tapi juga memberikan pendanaan kepada perusahaan *leasing*. Disamping itu *lessor* independen dapat pula memberikan pembiayaan kepada *supplier* (*manufacturer*) yang sering disebut dengan *vendor program*.

Gambar 3.1 : Mekanisme Independent Leasing Company

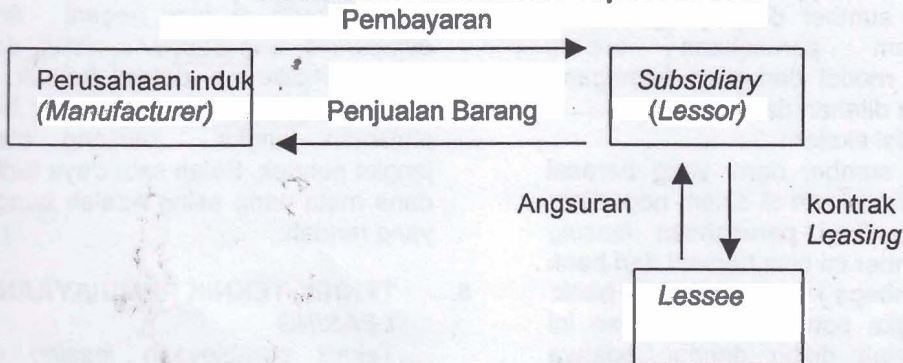


#### b. Captive Lessor (Two-Party Lessor)

*Captive lessor* akan tercipta apabila *supplier* atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila pihak *supplier*

berpendapat bahwa dengan menyediakan pembiayaan *leasing* sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional.

Gambar 3.2 : Mekanisme Captive Lessor



lessee memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa.

### 3. PENGGOLONGAN PERUSAHAAN LEASING

Perusahaan *leasing* dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, yaitu :

#### a. Independent Leasing Company

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan ini berdiri sendiri dari *supplier* yang mungkin dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dan dalam memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*lessee*), perusahaan

dapat membelinya dari berbagai *supplier* atau produsen kemudian *dilease* kepada pemakai. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan usaha *leasing*, misalnya bank-bank, dapat pula disebut sebagai *lessor* independen. Banyak lembaga keuangan yang bertindak sebagai *lessor* tidak hanya memberikan pembiayaan *leasing* kepada *lessee* tapi juga memberikan pendanaan kepada perusahaan *leasing*. Disamping itu *lessor* independen dapat pula memberikan pembiayaan kepada *supplier* (*manufacturer*) yang sering disebut dengan *vendor program*.

Gambar 3.1 : Mekanisme Independent Leasing Company

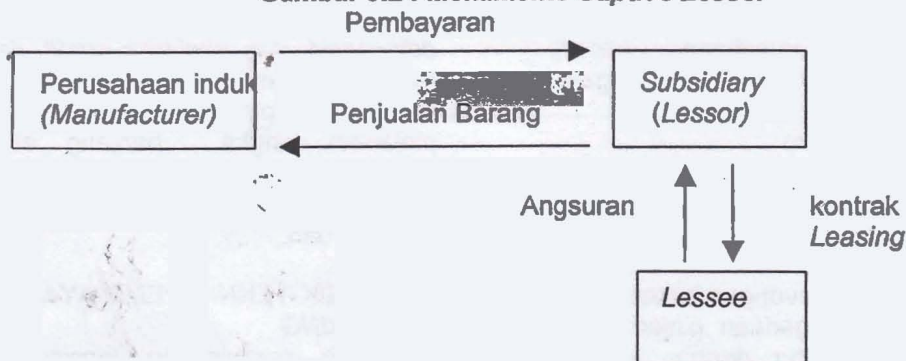


#### b. Captive Lessor (Two-Party Lessor)

*Captive lessor* akan tercipta apabila *supplier* atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila pihak *supplier*

berpendapat bahwa dengan menyediakan pembiayaan *leasing* sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional.

Gambar 3.2 : Mekanisme Captive Lessor

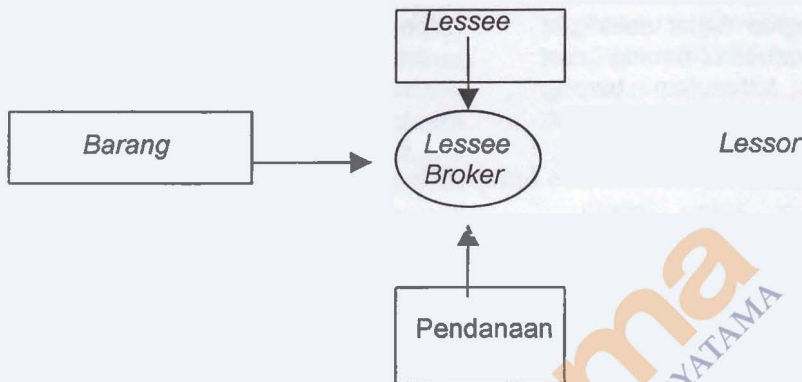


### c. Lease Broker Atau Packager

*Broker leasing* berfungsi mempertemukan calon *lessee* dengan pihak *lessor* yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara *leasing*. *Broker leasing* biasanya tidak memiliki barang atau peralatan untuk menangani transaksi *leasing* untuk atas

namanya. Disamping itu perusahaan *broker leasing* memberikan satu atau lebih jasa dalam usaha *leasing* tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi *leasing*.

Gambar 3.3 : Mekanisme Lease Broker



#### 4. SUMBER DANA PERUSAHAAN LEASING

Setiap perusahaan baik perusahaan tersebut adalah perusahaan industri ataupun perusahaan jasa akan membutuhkan adanya dana untuk menunjang jalannya operasi perusahaan.

Lembaga *leasing* sebagai lembaga pembiayaan alternatif yang berfungsi sebagai penyedia dana bagi perusahaan-perusahaan yang membutuhkan pengadaan barang modal, memperoleh sumber dana yang berasal dari :

##### 1. Sumber modal intern

Merupakan sumber dana yang berasal dari dalam perusahaan seperti penyertaan modal dari para pemegang saham, laba ditahan dan depresiasi.

##### 2. Sumber modal ekstern

Merupakan sumber dana yang berasal dari luar perusahaan-di dalam negeri/*on-shore loan*. Bagi perusahaan *leasing* sumber-sumber ini bisa berasal dari bank maupun lembaga keuangan bukan bank. Dalam rangka pengadaan pinjaman ini biasanya telah diatur dengan adanya fasilitas kredit dengan batas plafon

tertentu dari lembaga-lembaga keuangan yang telah menyetujui sebelumnya. Lembaga keuangan yang memberi fasilitas kredit kepada perusahaan *leasing* biasanya memberikan fasilitasnya dengan cara membeli *promissory note* yang diterbitkan oleh perusahaan *leasing* tersebut. *Promissory note* merupakan surat pernyataan tanpa syarat untuk membayar sejumlah uang pada tanggal yang telah ditentukan.

##### 3. Sumber dana luar negeri/*off-shore loan*

Merupakan salah satu sumber dana ekstern, yang berasal dari bank-bank yang berada di luar negeri, *finance companies*, dan *supplier's credit*, dan ini biasanya diterima dalam bentuk mata uang asing, pinjaman ini dapat berupa pinjaman jangka panjang ataupun jangka pendek. Salah satu daya tarik dari dana mata uang asing adalah bunganya yang rendah.

#### 5. TEKNIK-TEKNIK PEMBIAYAAN LEASING

Teknik pembiayaan *leasing* dapat dilihat dari jenis transaksi *leasing* yang

secara garis besar dapat dibagi dua kategori pembiayaan, yaitu :

### 1. Financial Lease

Perusahaan *leasing* berfungsi sebagai suatu lembaga keuangan, di mana pihak penyewa guna usaha (*lessee*) yang membutuhkan barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan atas nama perusahaan leasing dan juga mengadakan negosiasi secara langsung dengan *supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Sedangkan pihak *lessor* hanya berkepentingan mengenai barang-barang secara hukum. Pihak *lessor* akan membayar barang tersebut kepada *supplier* dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada *lessee*. Pihak *lessee* akan membayar secara berkala kepada *lessor* untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama, dimana pembayaran yang dilakukan *lessee* kepada *lessor* selain harga yang telah dibayar *lessor* kepada *supplier* juga ditambah faktor bunga serta keuntungan untuk pihak *lessor*.

*Lessor* merupakan pemilik barang secara hukum, sedangkan pihak *lessee* merupakan pihak yang menikmati

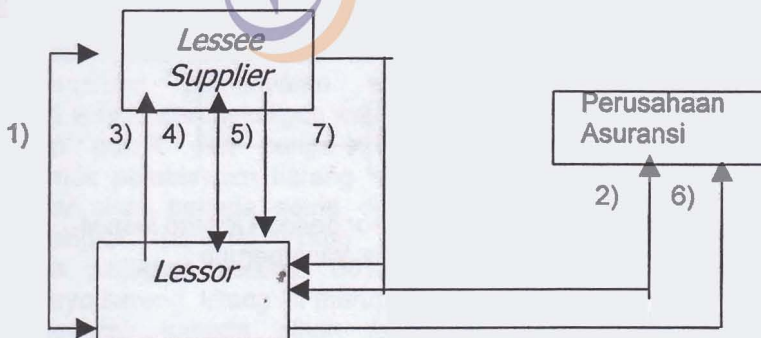
keuntungan ekonomis atas barang tersebut. Pada akhir masa *lease*, *lessee* mempunyai hak pilih (hak opsi) untuk membeli barang tersebut seharga nilai sisanya, mengembalikan barang kepada *lessor* atau memperpanjang perjanjian *leasing*.

*Financial lease* dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :

#### 1. Sale and lease back

Transaksi *financial lease* bentuk ini, pada prinsipnya adalah pihak *lessee* sengaja menjual barang modalnya kepada *lessor* untuk kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut antara *lessor* dengan *lessee* yang dalam hal ini sebagai pihak yang menjual barang untuk digunakan selama masa *lease* yang disetujui kedua pihak. Pada umumnya aktiva dijual kurang lebih sebesar harga pasarnya. Perusahaan menerima harga jual secara tunai dan tetap bisa menggunakan aktiva tersebut dalam menjalankan operasinya. Hal ini mungkin dilakukan oleh perusahaan karena memerlukan tambahan dana yang tidak bisa dipenuhi dengan cara-cara biasa. Dengan cara ini lembaga-lembaga keuangan yang memberikan aktiva tersebut memiliki nilai sisa aktiva itu apabila periode semuanya telah selesai.

Gambar 5.1 : Proses Sale and lease back



Keterangan :

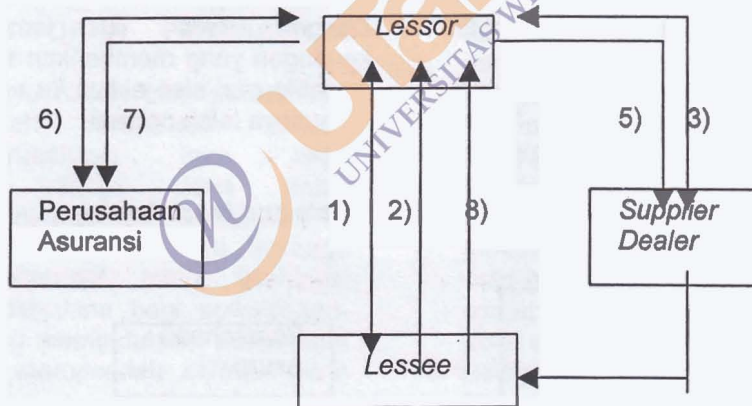
- 1) Jual beli barang modal dari pihak *lessee* ke pihak *lessor*
- 2) Penutupan kontrak asuransi
- 3) *Lessor* melakukan pembayaran kepada *lessee*, sesuai dengan kontrak jual beli
- 4) Penandatanganan kontrak *leasing* antara *lessor* dengan *lessee*
- 5) *Lessee* melakukan pembayaran pertama, yang berupa :
  - Security deposit
  - Uang *lease* pertama, jika *in advance*
  - Biaya administrasi
  - Premi asuransi tahun pertama
  - Pembayaran pertama lainnya (jika ada)
- 6) Pembayaran premi asuransi
- 7) Pembayaran *lease* bulanan dari *lessee* kepada *lessor*

## 2. Direct Financial Lease

Perusahaan *leasing* berfungsi sebagai pihak yang memberikan sumber pembiayaan untuk peralatan yang diperlukan oleh penyewa. *Lessor* membayarkan peralatan tersebut kepada *supplier* sesuai harga yang telah disetujui oleh penyewa, dan penyewa menggunakan peralatan itu dengan

membayar semua sewa atau *lease payment* menurut perjanjian yang telah dibuat bersama. Pada *lease* ini tidak terdapat *profit* atau *loss* yang dialami oleh *dealer* yang berfungsi sebagai perusahaan *leasing*. Perusahaan *leasing* hanya memperoleh pendapatan bunga/*interest income* (seluruh pembayaran sewa dikurangkan jumlah pembiayaan peralatan tersebut).

Gambar 5.2 : Proses *Direct Financial Lease*



Keterangan :

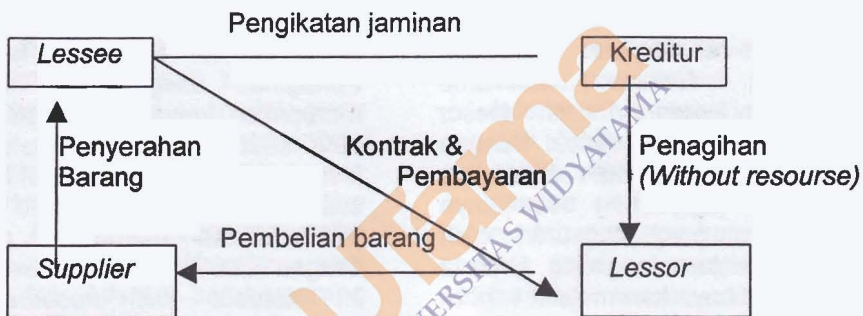
- 1) Penandatanganan kontrak *leasing* antara *lessor* dengan *lessee*
- 2) Penerimaan pembayaran pertama dari *Lessee*, yang berupa :
  - Security deposit
  - Uang *lease* pertama, jika *in advance*
  - Biaya administrasi
  - Premi asuransi tahun pertama
  - Pembayaran pertama lainnya (jika ada)
- 3) Pemesanan barang modal kepada *supplier/dealer/developer*
- 4) Pengiriman barang modal ke alamat *lessee*
- 5) *Lessor* akan melaksanakan pembayaran kepada *supplier / dealer / developer*
- 6) Penutupan kontrak asuransi
- 7) Pembayaran premi asuransi
- 8) Pembayaran *lease* bulanan dari *lessee* kepada *lessor*

### 3. Leveraged Lease

Jenis *lease* ini berhubungan dengan *financial lease* untuk *asset* yang bernilai besar, yaitu *cash outflow* yang besar sehingga tidak dapat dilakukan sendiri oleh *lessor* sebagai pihak yang mengeluarkan dana, tetapi harus bersama dengan lembaga keuangan lain yang memberikan bantuan dana tambahan. Dengan demikian dalam transaksi ini terlibat tiga pihak, yaitu : *lessee*, *lessor* disebut juga *equity participant*, dan *lender* (pemberi kredit jangka panjang). Bagi *lessee*, tidak mempunyai perbedaan antara *leverage lease* dengan jenis *lease* yang lain. Ia mempunyai hak untuk menggunakan *asset* /

peralatan secara ekonomi tetapi tidak berhak memiliki *asset* tersebut sebelum pembayaran angsuran *lease payment* selesai dan *purchase option* dilaksanakan pada akhir masa *lease*. *Lessor* sebagai pemilik dari *asset* itu dapat menyusutkan *asset* tersebut. Pada jenis *lease* ini *lessor* memberikan sumber pembiayaan tidak 100%, tetapi hanya bagian dari investasi, misalnya 20%. Oleh sebab itu *lessor* disebut juga *equity participant*. Sisa dari investasi dibiayai oleh lembaga keuangan lain atau *lender* dengan *asset* tersebut sebagai jaminan.

Gambar 5.3 : Proses *Leveraged Lease*

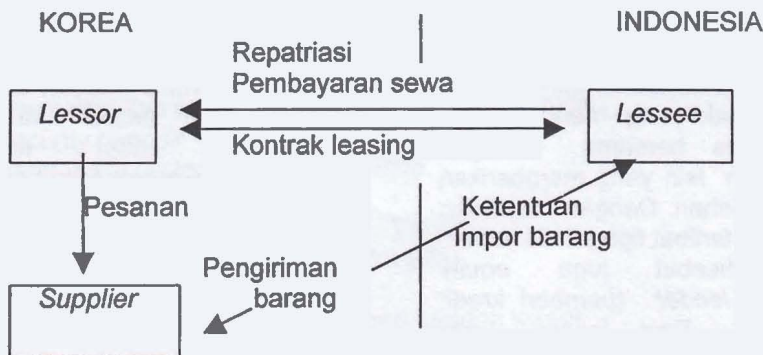


*Lessee* mengadakan kontrak *lease* dengan *Lessor*, kemudian *Lessor* akan mengadakan pembelian barang kepada *supplier*, yang kemudian barang tersebut akan di *lease* kepada *lessee*. Untuk itu pihak *lessor* menerima pembayaran secara berkala dari *lessee* dan sekaligus mengatur pembayaran pokok dan bunga kepada kreditur. Untuk pembiayaan barang modal, pihak *lessor* akan bekerja sama dengan kreditur jangka panjang yang akan memberikan pinjaman sebesar, 60%-80% dari total biaya barang. Utang ini merupakan *without recourse* kepada pihak *lessor*, artinya apabila pihak *lessee* tidak dapat meneruskan atau memenuhi kewajiban-kewajibannya, pihak *lessor* tidak memiliki kewajiban untuk membayar utang *lessee* sebesar sisa porsi pembiayaan oleh kreditur yang bersangkutan. Jaminan pengembalian pinjaman tersebut berasal dari pembayaran angsuran atau barang yang di *lease* tersebut akan menjadi barang jaminan.

### 4. Cross Border Lease

Merupakan transaksi *leasing* yang dilakukan di luar batas suatu negara yaitu negara dimana *lessor* berkedudukan berbeda dengan negara *lessee*. Transaksi ini mengandung banyak risiko bagi *lessor* karena bagaimanapun akan melibatkan mekanisme hukum, perpajakan dan masalah-masalah lainnya dari masing-masing negara yang bersangkutan. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut biasanya transaksi *leasing* antara negara dilakukan oleh afiliasinya atau *subsidiary* perusahaan *leasing* yang bersangkutan. Namun untuk mempermudah pelaksanaan transaksi *leasing* biasanya dilakukan dengan cara perjanjian penjualan bersyarat yaitu pihak *lessee* diwajibkan membeli barang yang di *lease*nya pada akhir kontrak. Cara ini pada dasarnya hanya untuk melindungi *lessor* dari kompleksitas peraturan dan ketentuan-ketentuan negara asing.

Gambar 5.4 : Proses Cross Border Lease

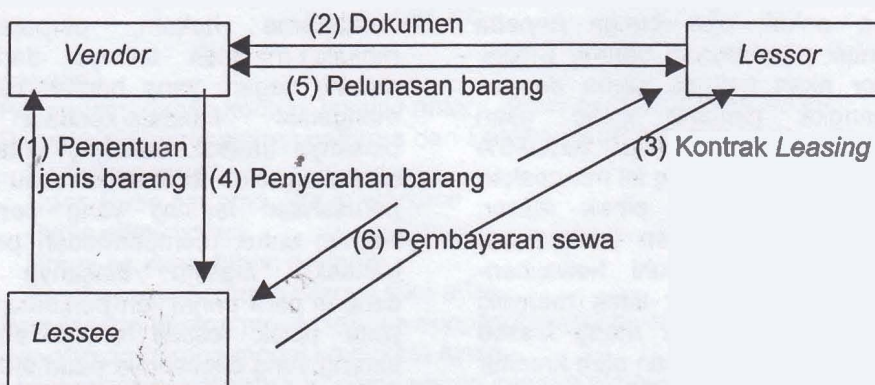


5. Vendor Program

Merupakan suatu metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau dealer dimana perusahaan *leasing* memberikan atau menyediakan fasilitas *leasing* kepada pembeli barang. Dalam mekanisme transaksi *vendor program* ini *lessor* membayar kepada *vendor* sesuai dengan harga barang yang dipilih atau ditentukan oleh pembeli (*lessee*), selanjutnya pembayaran sewa atau angsuran oleh *lessee* dapat dilakukan langsung kepada *lessor* atau dapat dibayarkan melalui *vendor* yang bersangkutan. Cara pembayaran tersebut dapat dilakukan sesuai perjanjian. *Vendor program* ini sangat menarik bagi *lessor* karena pemasaran *leasing* dilakukan

oleh *vendor* melalui usaha penjualan barangnya yang sekaligus disertai dengan fasilitas *leasing*. Penagihan uang sewa atau angsuran merupakan kewajiban *vendor* sekaligus disertai dengan fasilitas *leasing*. Penagihan uang sewa atau angsuran merupakan kewajiban *vendor* sekaligus ia pula sebagai jaminan. Dalam hal pihak *lessee* tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kontrak atau *default*, pihak *vendor* akan membayar penuh sesuai dengan sisa angsuran *lessee*. Komitmen ini disebut *full recourse collateral*. Sedangkan dalam *limited recourse collateral*, *vendor* hanya akan membayar sejumlah persentase tertentu apabila terjadi *default*.

Gambar 5.5 : Mekanisme Vendor Program



### b. *Operating Lease*

Pada *operating lease*, *lessor* membeli barang modal dan selanjutnya menyewakan kepada *lessee* untuk jangka waktu tertentu, yang pada akhir kontrak, *lessee* harus mengembalikan objek *lease* pada *lessor*. Dalam praktek *lessee* membayar sewa yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh *lessor*. Didalam menentukan besarnya rental, *lessor* tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut, karena setelah masa *lease* berakhir, diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Dengan memperhatikan penjelasan tersebut, maka jelas bahwa nilai sisa dari barang tersebut tidak ditentukan dan hak opsi bagi pihak *lessee* tidak ada. Dengan beberapa pertimbangan dan orientasi harapan pada keuntungan, pihak *lessor* bisa menjual barang modal yang dileasekan atau memperpanjang kontrak dengan *lease* yang sama atau mencari *lease* baru. Pada *operating lease* ini, *lessor* menanggung risiko ekonomis dan pemeliharaan atas barang modal. Adapun barang-barang yang sering dileasekan adalah barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin, dan sebagainya.

## 6. KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN DARI PENGGUNAAN LEASING

### 6.1. Keuntungan *leasing*

*Leasing* mempunyai beberapa keuntungan, antara lain (Munir, 1995, 26-30):

#### a. Unsur Fleksibilitas

Salah satu keunggulan yang merupakan andalan dari *leasing* adalah adanya unsur fleksibilitas. Unsur fleksibilitas ini terutama dalam hal dokumentasi, collateral, struktur kontraknya, besarnya dan jangka waktu pembayaran cicilan oleh *lessee*, nilai residu, hak opsi, dan lain-lain.

#### b. Ongkos yang Relatif Murah

Karena sifatnya yang relatif sederhana, maka untuk dapat ditandatangani kontrak dan direalisasikan suatu *leasing*

tidak memerlukan ongkos/biaya yang besar, yang biasanya dalam praktek semua biaya tersebut diakumulasikan ke dalam satu paket. Termasuk dalam komponen biaya ini antara lain konsultan fee, pengadaan dan pemasangan barang, asuransi, dan lain-lain.

#### c. Penghematan Pajak

Sistem perhitungan pajak untuk *leasing* menyebabkan pembayaran pajaknya lebih hemat. Penghematan pajak merupakan keuntungan dari *leasing* yang paling besar mempengaruhi calon *lessee* untuk menggunakan jasa *leasing*, karena penghematan pajak penghasilan akan menambah kas perusahaan.

#### d. Kriteria bagi *Lessee* yang longgar

Dibandingkan debitur yang memanfaatkan fasilitas kredit bank, maka persyaratan bagi perusahaan *lessee* untuk menerima fasilitas *leasing* jauh lebih aman bagi *lessor*, karena setiap saat barang modal dapat dijual, dengan perhitungan harga tidak lebih rendah dari sisa hutang *lessee*. Karena itu pula dimungkinkan pemberian fasilitas *leasing* untuk perusahaan menengah ke bawah, perusahaan-perusahaan mana sulit mendapatkan fasilitas lewat kredit perbankan.

#### e. Pemutusan Kontrak *Lease* oleh *Lessee*

Sering juga didapati bahwa dalam kontrak *leasing* diberikan hak yang begitu mudah bagi *lessee* untuk memutuskan kontrak di tengah jalan. Karena sering juga harga barang modal dapat dijual kapan saja oleh *lessor* dengan harga yang dapat menutupi bahkan seringkali melebihi dari sisa hutang *lessee*. Dengan demikian, tidak banyak resiko yang harus dipikul oleh *lessor* maupun *lessee* jika terjadi pemutusan kontak *leasing* ditengah jalan, tetapi tentunya ada beberapa jenis barang modal yang tidak gampang dilakukan penjualan dalam keadaan bekas, seperti yang terjadi pada beberapa jenis mainan. Maka biasanya untuk *leasing* seperti ini, tidak diberikan kemudahan bagi *lessee* untuk memutuskan kontrak di tengah jalan.

- f. Pembukuan yang lebih mudah  
Dari segi pembukuan, *leasing* lebih mudah dan menguntungkan bagi perusahaan *lessee*. Bahkan cukup *reasonable* pula jika transaksi *leasing* ini dimasukkan sebagai pembiayaan secara *off balance sheet*. Sehingga, pembukuan – pembukuan perusahaan *lessee* akan kelihatan lebih baik.
- g. Sebagai sumber dana  
Untuk menghindari terjadinya hambatan-hambatan dalam memenuhi kebutuhan akan barang, *leasing* merupakan salah satu alternatif yang dapat dipakai. Selain itu juga merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang yang dikehendaki yang tidak mungkin didapat, dalam bentuk penjualan yang dimaksud dengan hambatan-hambatan tersebut antara lain seperti *import* dan *export control*, juga adanya hak paten.
- h. Tidak membutuhkan publik *disclosure*  
*Leasing* tidak membutuhkan publikasi dari informasi keuangan atau informasi lain yang menyangkut rahasia perusahaan (*publik disclosure*).
- i. Menghindari resiko  
Dalam *finance lease*, walaupun resiko ditanggung oleh *lessee*, resiko tersebut lebih kecil jika dibandingkan apabila *lessee* memiliki peralatan sendiri, apalagi jika memakai *operating lease*, dimana akan dapat mempertimbangkan apakah akan menyewa alat yang paling mutakhir sebagai pengganti dari *asset-asset* sebelumnya.
- j. Menahan pengaruh inflasi  
Karena *lease* didalam melakukan pembayaran sewa hari ini diperhitungkan dengan nilai uang sebelumnya, maka walaupun dalam keadaan inflasi *lessee* mengeluarkan biaya rental yang sama.

## 6.2. Kerugian *Leasing*

Hal yang perlu dipertimbangkan oleh calon *lessee* sebelum mengambil alternatif *leasing* adalah sebagai berikut (Munir Fuady, 1995,29) :

- a. Biaya Bunga yang Tinggi  
Karena perusahaan *leasing* juga memperoleh biaya dari bank, maka

pada prinsipnya keberadaan *lessor* hanyalah sebagai perantara saja dalam menyalurkan dana kepada *lessee*. Untuk itu tentunya *lessor* akan mendapat keuntungan margin tertentu. Konsekuensinya, perhitungan bunga, ataupun kompensasi terhadap bunga dalam transaksi *leasing* akan relatif tinggi.

- b. Biaya Margin yang tinggi  
Bisa saja biaya yang sebenarnya marginal menjadi lebih tinggi jika biaya tersebut tidak ditekan secara hati-hati oleh *lessor*. Hal ini merupakan sisi lain dari mata uang dalam transaksi *leasing* sebab, di satu pihak banyak memberikan kemudahan bagi *lessee*, tetapi di pihak lain justru berbagai kemudahan tersebut tidak mungkin diberikan secara gratis, melainkan dengan *cost-cost* tertentu.
- c. Kurangnya Perlindungan Hukum  
Karena *leasing* termasuk bisnis yang *loosely regulated*, tidak seperti sektor perbankan misalnya, maka perlindungan para pihak hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang semuanya dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian *leasing*.
- d. Adanya persyaratan khusus dari *lessor* dalam penggunaan barang modal.  
Agar tidak terjadi kerusakan pada mesin karena produksi yang melebihi kapasitas (*over capacity*), *lessor* membatasi pengoperasian mesin seperti jumlah produksi, jumlah jam mesin, dan sebagainya.
- e. Kerugian menyangkut *residual value*  
Ada kemungkinan pihak *lessee* akan kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari nilai jual barang untuk *asset* tertentu yang memiliki *absolency 1* (harga jual tinggi dipasaran barang bekas), maka membeli atau memiliki lebih menguntungkan.
- f. Barang modal tidak dapat dijadikan jaminan  
Dalam *operating lease*, *asset* tidak termasuk hak milik *balance sheet*.
- g. Biaya pembatalan yang tidak sedikit  
Karena sering terjadi hal-hal yang menyimpang dari pembelian perjanjian, maka tidak jarang pula terjadi

pembatalan dan biaya pembatalan tersebut memerlukan biaya yang besar.

Analisis mengenai kemungkinan menguntungkan tidaknya *lease* ini dibandingkan dengan meminjam menyangkut analisis terhadap arus kas sebagai berikut :

1. Penghematan kas yang jumlahnya setara (ekuivalen) dengan jumlah  $I_0$ , di mana jumlah ini tidak perlu dikeluarkan apabila perusahaan memilih sistem *lease*.

$$NAL = I_0 - PV[L_t(1 - T)] - PV[TDep_t] + PV[T\Delta(K_b B_t)]$$

Atau

$$NAL = I_0 - (PVIFA r, n)[L_t(1 - T)] - (PVIFA r, n)[TDep_t]$$

Keterangan :

NAL = *Net advantage of leasing* (keuntungan bersih dari *leasing*)

$I_0$  = Harga peralatan (aktiva tetap)

$L_t$  = Pembayaran *leasing*

T = Pajak penghasilan

$Dep_t$  = Jumlah beban penyusutan dalam periode t

Keempat analisis terhadap arus kas dimasukkan ke dalam persamaan di atas, yang menghasilkan keuntungan bersih dari *leasing* (*net advantage of leasing*) disingkat NAL, dibandingkan dengan cara meminjam, yang semuanya dalam ukuran sekarang.

## 7. PENENTUAN HARGA BARANG MODAL DALAM LEASING

Dalam suatu kredit, harga/*pricing* merupakan biaya yang harus ditanggung oleh pihak *debitur/lessee* yang berhubungan secara langsung dengan besarnya kredit yang diperolehnya.

*Pricing* terdiri dari *fee* dan *interest rate*, yang diperhitungkan secara langsung dengan besarnya kredit yang diberikan. Besarnya *fee* kurang lebih 1% dan dihitung satu kali sesuai dengan besarnya jumlah kredit. Sedangkan besarnya *interest rate* yang akan dikenakan kepada *lessee* biasanya *lessor* memperhitungkan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan dana tersebut ditambah dengan *spread* yang merupakan keuntungan bagi *lessor*. Besarnya *spread* ini relatif tidak banyak berubah yaitu kurang lebih 1% hingga 3%.

2. Arus keluar kas adalah nilai sekarang dari *lease* (setelah pajak) yang harus dibayar,  $PV[(1-T)]$ .
3. Nilai sekarang dari biaya kesempatan (*opportunity cost*) karena hilangnya keringanan pajak (*tax shield*) dari penyusutan,  $PV(T Dep_t)$ .
4. Nilai sekarang dari perubahan keringanan pajak dari bunga atas hutang digantikan oleh pembiayaan *leasing*,  $PV[T\Delta(K_b B_t)]$

Sebelum kontrak *leasing* ditandatangani, antara *lessor* dan *lessee* bisa melakukan negosiasi mengenai besarnya *spread* bagi *lessor* dan biaya dana ditentukan dari harga pasar, tetapi bisa juga merundingkan secara langsung mengenai besarnya *interest* secara keseluruhan yang harus menjadi beban bagi *lessee*.

Ada tiga jenis perhitungan *interest rate* yang akan dibebankan kepada *lessee*, yaitu :

### a. Fixed rate

Merupakan penentuan besarnya *interest* secara tetap selama jangka waktu kontrak *leasing*, sehingga jika ada kenaikan *interest*, maka besarnya beban *lessee* tidak akan mengalami perubahan.

### b. Floating rate

Merupakan penentuan besarnya *interest* berdasarkan pada fluktuasi suku bunga antar bank yang berlaku pada saat itu. Faktor yang digunakan untuk menentukan besarnya *rate* adalah *spread* yang tetap.

### c. Flat rate

*Interest rate* dihitung dengan menggunakan rumus berikut :

$$\frac{\text{Biaya sewa per bulan} \times \text{masa pembayaran} + \text{nilai residu} - \text{harga brg}}{\text{Harga barang} \times 1}$$

### 8. METODE PEMBAYARAN LEASING

Pengaruh keuangan yang timbul dari transaksi *leasing* adalah berapa besarnya uang sewa atau angsuran yang harus dibayar kepada *lessor* sampai dengan akhir periode kontrak. Besarnya angsuran (*lease payment*) yang dibayarkan oleh *lessee* terdiri atas unsur bunga dan cicilan pokok yang jumlahnya selalu berubah-ubah. Pembayaran bunga tersebut akan semakin kecil sejalan dengan penurunan saldo pokok. Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan menggunakan dua cara yaitu :

#### a. *Payment in advances* (pembayaran sewa di muka)

Merupakan pembayaran sewa yang dilakukan di muka pada saat kontrak disetujui. Pembayaran sewa tersebut merupakan jumlah amortisasi atas saldo pokok karena sebenarnya dalam jumlah tersebut belum ada perhitungan bunga di dalamnya.

Rumus yang digunakan untuk menghitung pembayaran sewa dalam leasing dengan pembayaran di muka sebagai berikut

$$S = \frac{\{(Nb - Ns)(1 + i)^{n-1}\}i}{(1 + i)^n - 1}$$

Keterangan :

- S = Besarnya sewa (angsuran)
- Nb = Nilai barang modal
- Ns = Nilai sisa
- i = Tingkat bunga
- n = Jumlah periode

Sebagai ilustrasi perhitungan pembayaran sewa dalam leasing dengan metode pembayaran di muka dapat diasumsikan sebagai berikut :

- Nilai barang modal Rp.200 juta
- Nilai sisa (residual value) Rp. 20 juta
- Simpanan jaminan (security deposit) 10% dari nilai barang modal sebesar juta.
- Tingkat bunga 24% (2% per bulan)
- Jangka waktu leasing 12 bulan
- Kontrak leasing : 1 Januari 2000 s/d 31 Desember 2000

- Pembayaran sewa : dibayar dimuka

Dengan menggunakan rumus tersebut di atas, dapat dihitung besarnya sewa per bulan sebagai berikut :

$$S = \frac{\{(200.000.000 - 20.000.000)(1 + 0,02)^{12-1}\}0,02}{(1 + 0,02)^{12} - 1}$$

$$S = \frac{\{(180.000.000)(1,02)^{11}\}0,02}{(1,02)^{12} - 1}$$

$$S = \frac{4.476.148}{(1,268241795) - 1}$$

$$S = \frac{4.476.148}{0,268241795} = \text{Rp.16.686.989,00}$$

Dari perhitungan pembayaran sewa tersebut dapat disusun suatu jadwal amortisasi dari periode 1 sampai dengan 12 sebagaimana dijelaskan pada tabel 8.1. (lihat lampiran)

#### b. *Payment in arrears* (pembayaran sewa di belakang)

Pembayaran sewa dengan cara ini unsur bunga dan pembayaran cicilan pokoknya langsung dihitung. Selanjutnya,

mengenai periode pembayaran sewa tersebut dapat dilakukan baik secara bulanan, triwulanan maupun tengah tahunan. Penentuan periode pembayaran tersebut dipengaruhi oleh keadaan *cash flow* dan kemampuan *lessee*.

Pembayaran sewa dengan menggunakan metode pembayaran sewa di belakang dapat dilakukan dengan menggunakan rumus berikut :

$$S = \frac{\{(Nb - Ns)(1 + i)^n\}i}{(1 + i)^n - 1}$$

$$S = \frac{\{(200.000.000 - 20.000.000)(1 + 0,02)^{12}\}0,02}{(1 + 0,02)^{12} - 1}$$

$$S = \frac{\{(180.000.000)(1,268241795)\}0,02}{(1,268241795) - 1}$$

$$S = \frac{4.565.670,46}{0,268241795}$$

$$S = \text{Rp.}17.020.727$$

Dari perhitungan pembayaran sewa tersebut dapat disusun suatu jadwal amortisasi dari periode 1 sampai dengan 12 sebagaimana dijelaskan pada tabel 8.2. (lihat lampiran)

## 9. PENUTUP

Lembaga *leasing* sebagai salah satu sistem pembiayaan mempunyai peranan dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional. Usaha *leasing* dapat membantu perusahaan-perusahaan di Indonesia terutama perusahaan industri kecil, dalam mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang modal yang mereka perlukan. Dengan melalui *leasing*, perusahaan dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli yang dapat diangsur setiap bulan atau triwulan kepada *lessor* dan setelah jangka waktu *lease* selesai perusahaan dapat memiliki barang modal yang bersangkutan.

Keterangan :

S = Besarnya sewa (angsuran)

Nb = Nilai barang modal

Ns = Nilai sisa

i = Tingkat bunga

n = Jumlah periode

Sebagai ilustrasi perhitungan pembayaran sewa dalam *leasing* dengan metode pembayaran di belakang dapat digunakan data pada pembayaran sewa *leasing* di muka, sehingga dengan menggunakan rumus tersebut di atas dapat diperoleh besarnya angsuran sewa per bulan sebagai berikut :

Dengan menggunakan jasa *lessor* (*leasing company*), maka perusahaan yang bersangkutan dapat melakukan penghematan-penghematan sebagai berikut :

- Penggunaan modal di dalam jumlah yang besar, oleh karena bantuan *lessor* dalam masalah dana.
- Bebas beban pajak dan biaya, antara lain pajak kekayaan, biaya penyusutan, dan lain-lain.

Dengan adanya penghematan penggunaan modal, maka modal kerja yang ada dapat lebih dimanfaatkan untuk proyek lain yang lebih produktif, sehingga *cash flow* perusahaan menjadi lebih baik daripada membeli barang modal dengan cara tunai.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdul Halim, dkk., 1995, *Manajemen Keuangan ( Dasar - Dasar Pembelanjaan Perusahaan)*, Buku 2, AMP YKPN, Yogyakarta

Achmad Anwari, 1987, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Amin Widjaja Tunggal, dkk., 1994, *Akuntansi Leasing (Sewa Guna Usaha)*, Rineka Cipta, Jakarta

Dahlan Siamat, 1999, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Edisi Kedua, Fakultas Ekonomi UI, Jakarta

Eddy P. Soekadi, 1987, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Munir Fuady, 1999, *Hukum tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung

**Lasmanah, S.E.**  
adalah dosen biasa Sekolah Tinggi Ilmu  
Ekonomi Bandung



**Ulatama**  
UNIVERSITAS WIDYATAMA

**TABEL 8.1**  
**JADWAL AMORTISASI SEWA GUNA USAHA**  
**SEWA DIBAYAR DI MUKA (PAYMENT IN ADVANCE)**

Periode (1)	Tanggal (2)	Angsuran Sewa (3)	Bunga (4)	Pembayaran Pokok (5)	Saldo Pokok (6)	(dalam rupiah)	
						Unearned Interest (7)	Leased Receivable (8)
0	Jan 2000	0	0	0	200.000.000	20.243.868	220.243.868
1	Jan 2000	16.186.989	0	16.686.989	183.313.011	20.243.868	203.556.879
2	Peb 2000	16.186.989	3.266.260	13.420.729	169.892.282	16.977.608	186.869.890
3	Mrt 2000	16.186.989	2.997.846	13.689.143	156.203.139	13.979.762	170.182.901
4	Apr 2000	16.186.989	2.724.063	13.962.926	142.240.213	11.255.699	153.495.912
5	Mei 2000	16.186.989	2.444.804	14.242.185	127.998.028	8.810.895	136.808.923
6	Jun 2000	16.186.989	2.159.961	14.527.028	113.471.000	6.650.934	120.121.934
7	Jul 2000	16.186.989	1.869.420	14.817.569	98.653.431	4.781.514	103.434.945
8	Ags 2000	16.186.989	1.573.069	15.113.920	83.539.511	3.208.445	86.747.956
9	Sep 2000	16.186.989	1.270.790	15.416.199	68.123.312	1.937.655	70.060.967
10	Okt 2000	16.186.989	962.466	15.724.523	52.398.789	975.189	53.373.978
11	Nop2000	16.186.989	647.976	16.039.013	36.359.776	327.213	36.686.989
12	Des 2000	16.186.989	327.196	16.359.793	20.000.000	0	20.000.000
	Des 2000	20.000.000	0	20.000.000	0	0	0
	<b>JUMLAH</b>	<b>220.243.868</b>	<b>20.243.868</b>	<b>200.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

8) Hasil pembulatan

**TABEL 8.2**  
**JADWAL AMORTISASI SEWA GUNA USAHA**  
**SEWA DIBAYAR DI BELAKANG (PAYMENT IN ARREARS)**

(dalam rupiah)

Periode (1)	Tanggal (2)	Angsuran Sewa (3)	Bunga (4)	Pembayaran Pokok (5)	Saldo Pokok (6)	Unearned Interest (7)	Leased Receivable (8)
0	Jan 2000	0	0	0	200.000.000	24.248.724 4)	224.248.724 6)
1	Peb 2000	17.020.727	3.600.000 1)	13.420.729 2)	186.579.273 3)	20.648.724 5)	207.227.997 7)
2	Mrt 2000	17.020.727	3.331.585	13.689.142	172.890.131	17.317.139	190.207.270
3	Apr 2000	17.020.727	3.057.803	13.962.924	158.927.207	14.259.336	173.186.543
4	Mei 2000	17.020.727	2.778.544	14.242.183	144.685.024	11.480.792	156.165.816
5	Jun 2000	17.020.727	2.493.700	14.527.027	130.157.997	8.987.092	139.145.089
6	Jul 2000	17.020.727	2.203.160	14.817.567	115.340.430	6.783.932	122.124.362
7	Ags 2000	17.020.727	1.906.809	15.113.918	100.226.512	4.877.123	105.101.635
8	Sep 2000	17.020.727	1.604.530	15.416.197	84.810.315	3.272.593	88.082.908
9	Okt 2000	17.020.727	1.296.206	15.724.521	69.085.794	1.976.387	71.062.181
10	Nop 2000	17.020.727	981.716	16.039.011	53.046.783	994.671	54.041.454
11	Des 2000	17.020.727	660.936	16.359.791	36.686.992	333.740	37.020.727
12	Jan 2001	17.020.727	333.740	16.686.987	20.000.000 8)	0	20.000.000
		20.000.000	0	20.000.000	0	0	0
<b>JUMLAH</b>		224.248.724	24.248.724 8)	200.000.000 8)	0	0	0

8) Hasil pembulatan