

Bab 12

Leasing

Mahasiswa diharapkan dapat memahami, menghitung dan menjelaskan mengenai teori dan hitungan terkait leasing

Sejarah perkembangan sewa-guna-usaha atau *leasing* modern menurut T.M. Tom Clark dimulai sekitar tahun 1877, pada saat tercatatnya perusahaan pertama yang menyewakan kereta api. Di Amerika Serikat, The Bell Telephone Company mulai memberikan layanan penyewaan telepon kepada para langganannya melalui pembayaran secara cicilan pada tahun 1877. Sementara di tahun 1952, perusahaan *leasing* di San Francisco mendatangi perusahaan-perusahaan penghasil barang untuk menawarkan jasa penjualan secara *leasing*.

Kejadian ini mendorong munculnya usaha *leasing* di Inggris, Jerman, dan Jepang. Di Indonesia, *leasing* mulai muncul pada tahun 1974, dan berkembang sedemikian rupa sehingga pada tahun 1984 telah berdiri 48 perusahaan *leasing*, dengan total kontrak mencapai 436,1 milyar rupiah. Sampai dengan tahun 1989 saja jumlah pengusaha *leasing* sebanyak 102 dan menghasilkan kontrak sebesar Rp. 2,7 triliun.

12.1 Definisi *Leasing*

Sewa-guna atau terkenal dengan nama *leasing* adalah suatu penetapan yang memberikan kepada suatu perusahaan untuk menggunakan dan mengendalikan aktiva-aktiva tanpa menerima hak atas aktiva-aktiva tersebut. Aktiva-aktiva tersebut merupakan barang-barang modal. Suatu *lease* adalah suatu persetujuan tertulis yang memberikan kesempatan penggunaan aktiva-aktiva selama suatu periode tertentu. Suatu *lease* ditandatangani oleh baik pemilik aktiva (*lessor*) dan pemakai aktiva (*lessee*).

Leasing dikenalkan di Indonesia sejak tahun 1974 berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Nomor: Kep-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974, dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*. Pengertian *leasing* menurut Surat Keputusan Bersama tersebut adalah 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 bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Perijinan Usaha *Leasing*

Untuk melakukan usaha *leasing* sebagai kegiatan usaha menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Nomor: Kep-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974, dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, tanggal 7 Februari 1974 harus mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan. Pemberian izin usaha itu setelah mendengar pertimbangan/rekomendasi Bank Indonesia. Untuk badan-badan usaha bukan lembaga keuangan diperlukan adanya rekomendasi Departemen Perdagangan.

Usaha *leasing* dapat diberikan kepada:

- (1) Lembaga keuangan.
- (2) Badan usaha tersendiri, baik Perusahaan Nasional maupun Perusahaan Campuran.

Persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin usaha *leasing* bagi Lembaga Keuangan adalah sebagai berikut:

- (1) Telah memenuhi persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin usaha sebagai Lembaga Keuangan.
- (2) Untuk kegiatan *leasing* yang dilakukan hanya mempunyai tata usaha/pembukuan tersendiri.
- (3) Telah mempunyai rekomendasi/pertimbangan dari BI.
- (4) Menyampaikan *feasibility study* dan rencana pembiayaan usaha untuk sedikitnya 3 tahun mendatang.
- (5) Tidak akan mempekerjakan tenaga kerja warna negara asing kecuali atas persetujuan Menteri Keuangan.
- (6) Dalam organisasi perusahaan akan dipekerjakan sedikitnya seorang tenaga ahli dibidang hukum, seorang akuntan, seorang ahli di bidang di mana usaha *leasing* itu akan dititikberatkan.
- (7) Dalam hal ini diperlukan adanya asuransi maka penutupannya harus dilakukan pada perusahaan asuransi yang ada di Indonesia.
- (8) Barang-barang yang di-*lease* harus diambil dari produksi dalam negeri itu belum memungkinkan. Pengecualian ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan.
- (9) Mempunyai ruang kantor yang tetap dan beralamat jelas sedangkan setiap pembukuan kantor-kantor cabang hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan.

Persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin usaha *leasing* bagi Perusahaan Nasional adalah sebagai berikut:

- (1) Berbentuk perseroan terbatas dan pendiriannya berdasarkan hukum Indonesia.
- (2) Seluruh modal saham dimiliki oleh warga negara Indonesia.
- (3) Dalam tahap pertama modal disetor sedikitnya sebesar Rp. 50 juta.
- (4) Telah memiliki rekomendasi/pertimbangan dari Departemen Perdagangan.
- (5) Menyampaikan *feasibility study* dari rencana pembiayaan usaha untuk sedikitnya 3 tahun mendatang.

- (6) Tidak akan mempekerjakan tenaga kerja warga negara asing kecuali atas persetujuan Menteri Keuangan.
- (7) Dalam organisasi perusahaan akan dipekerjakan sedikitnya seorang tenaga ahli dibidang hukum, seorang akuntang, dan seorang ahli dibidang di mana usaha *leasing* itu akan dititikberatkan.
- (8) Dalam hal diperlukan adanya asuransi maka penutupannya harus dilakukan pada perusahaan asuransi yang ada di Indonesia.
- (9) Barang-barang yang di-*lease* harus diambil dari produksi dalam negeri kecuali apabila produksi dalam negeri itu belum memungkinkan dan hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan.

Persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin usaha *leasing* bagi Perusahaan Campuran adalah sebagai berikut:

- (1) Berbentuk Perseroan Terbatas dan pendiriannya berdasarkan hukum Indonesia.
- (2) Dalam tahap pertama modal disetor sedikitnya sebesar Rp. 150 juta.
- (3) Dalam waktu 10 tahun mayoritas pemilikan saham harus berada di tangan warga negara Indonesia.
- (4) Sama dengan yang tersebut pada nomor 4 sampai dengan 9 bagi Perusahaan Nasional.

Persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin usaha *leasing* bagi agen tunggal (*sole agency*) adalah sebagai berikut:

- (1) Perusahaan Nasional dan pendiriannya berdasarkan hukum Indonesia.
- (2) Untuk usahanya sebagai agen tunggal telah mempunyai izin dari Departemen Perdagangan dan/atau Departemen Perindustrian.
- (3) Usaha *leasing* yang akan dijalankan hanya untuk barang-barang modal untuk mana ia menjadi agen tunggalnya di Indonesia.
- (4) Mempunyai persetujuan dengan pabrik yang diwakilinya untuk *leasing* yang akan dilakukan.
- (5) Sama dengan tersebut pada nomor 5 sampai dengan 9 bagi Perusahaan Nasional tersebut di atas.

Di samping persyaratan-persyaratan tersebut di atas maka perusahaan *leasing* dilarang:

- (1) Menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito tabungan maupun memberikan kredit dalam bentuk uang, mengeluarkan jaminan bagi pihak ketiga atau usaha-usaha perbankan lainnya.
- (2) Melakukan usaha *leasing* di Indonesia apabila tidak berkedudukan di Indonesia.

Prosedur mengajukan permohonan izin usaha:

- (1) Pemohon mengisi dan menandatangani formulir izin usaha rangkap 3, formulir ini tersedia pada Direktorat Jenderal Moneter, Direktorat Jenderal Lembaga-lembaga Keuangan.
- (2) Permohonan izin usaha diajukan kepada Menteri Keuangan. Tembusan permohonan tersebut disampaikan:
 - a. Direksi Bank Indonesia.

- b. Departemen Perdagangan, Direktorat Lembaga-lembaga Perdagangan dan/atau Departemen Perindustrian menurut bidangnya masing-masing (permohonan oleh bukan lembaga keuangan).
- (3) Permohonan harus dilampiri:
 - a. Anggaran Dasar atau Rancangan Anggaran Dasar dalam hal perusahaan baru.
 - b. Laporan keuangan perusahaan sedapat mungkin 3 tahun buku terakhir, kecuali bagi perusahaan baru.
 - c. Menyampaikan *feasibility study* dan rencana pembiayaan untuk usaha sedikitnya 3 tahun mendatang.
- (4) Izin usaha diberikan oleh Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan dari Direksi Bank Indonesia dan/atau Departemen Perdagangan, Direktorat Lembaga-lembaga Perdagangan dan/atau Departemen Perindustrian menurut bidangnya masing-masing.

Beberapa Ketentuan tentang *Leasing*

- (1) Perusahaan yang melakukan *leasing* adalah:
 - a. Lembaga keuangan (non bank) dapat melakukan kegiatan usaha *leasing* yang dapat dilakukannya sendiri atau mendirikan anak perusahaan (*subsidiary*). Dalam hal suatu lembaga keuangan telah melakukan kegiatan itu sendiri maka tidak diperkenankan lagi mendirikan lagi usaha sejenis.
 - b. Perusahaan asing yang akan berusaha dibidang *leasing* harus berbentuk *joint venture* dengan perusahaan nasional.
- (2) Barang-barang yang dapat di-*lease*:
 - a. Barang-barang yang dapat di-*lease* pada prinsipnya harus dimiliki oleh perusahaan *leasing* di Indonesia dan diambil dari produksi dalam negeri. Pengecualian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Departemen Teknis yang bersangkutan.
 - b. Dalam hal barang-barang yang di-*lease* itu didatangkan dari luar negeri apabila dianggap perlu maka barang tersebut oleh perusahaan *leasing* yang bersangkutan dapat diekspor kembali setelah jangka waktu *leasing* berakhir dengan syarat-syarat tertentu.
- (3) Bidang usaha *leasing*:
 - a. Bidang usaha di mana dapat dijalankan adalah:
 - i) Perhubungan
 - ii) *Manufacturing*
 - iii) Pengusaha hutan
 - iv) Pertanian
 - v) Lain-lain yang kemudian ditetapkan dengan mendengar pendapat/pertimbangan dari Departemen Teknis yang berkepentingan.
 - b. Perusahaan menjalankan kegiatan *leasing* dilarang memberi kredit/pinjaman uang, mengeluarkan jaminan bagi pihak ketiga dan usaha-usaha perbankan lainnya kecuali telah diatur secara tersendiri.
- (4) Penggunaan tenaga kerja warga negara asing harus mendapat persetujuan Menteri Keuangan.
- (5) Yang dapat diperhitungkan sebagai komponen harga *lease* adalah:

- a. Penyusutan dari barang modal yang di-*lease*.
- b. Bunga yang ditanam dalam barang modal yang di-*lease*.
- (6) Tingkat bunga yang dapat diperhitungkan setinggi-tingginya 8% setahun di atas *prime rate* Bank Indonesia.
- (7) Pengusaha *leasing* diharuskan mempunyai pembukuan yang baik serta lengkap dan baru sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.
- (8) Perhitungan laba kena pajak termasuk penyusutan untuk keperluan pajak perseroan dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pajak yang berlaku di Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh Menteri Keuangan.

Mekanisme Pemberian *Leasing*

Proses *leasing* secara umum meliputi hal-hal berikut:

- (1) Tahap Perjanjian:
 - a. Calon *lease* melakukan negosiasi dengan pemasok tentang barang modal yang diperlukan meliputi harga, masalah garansi, perawatan, dan sebagainya.
 - b. Pihak pemasok meminta kepada *lessor* untuk membuat surat pesanan pembelian atas barang modal yang diinginkan tersebut, yang intinya adalah *lessor* akan menjadi pemilik barang tersebut setelah barang dibayar.
 - c. Pihak *lessor* membuat perjanjian *leasing* dengan pihak *lessee* atas barang tersebut yang intinya *lessee* adalah pemilik ekonomis barang tersebut, dan bertanggung jawab atas pemeliharaan, asuransi, dan pengoperasiannya.
 - d. Pihak-pihak yang berkepentingan melaksanakan kontrak *leasing* meliputi pembayaran sewa, periode *leasing*, dan nilai sisa.
- (2) *Pricing* menyangkut biaya yang harus dibayar oleh *lessee* yaitu:
 - a. *Fee* biasanya berkisar 1% yang akan dibebankan kepada *lessee*.
 - b. Bunga kredit.
- (3) Rental yang akan dibayar oleh *lessee* diperhitungkan atas:
 - a. Bunga kredit.
 - b. Cara pembayaran sewa.

Tahapan Prosedur Mekanisme *Leasing*

- (1) *Lessee* bebas menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga, dan bebas menunjuk *supplier* peralatan yang dimaksud.
- (2) Setelah *lessee* mengisi formulir permohonan *lessee*, formulir dikirimkan kepada *lessor* disertai dokumen yang lengkap.
- (3) *Lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang disetujui *lease* maka kontrak *lease* dapat ditandatangani.
- (4) Pada saat yang sama *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di-*lease* dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor* seperti yang tercantum dalam kontrak *lease*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi hendaknya terjalin Perjanjian Kontrak Utama.
- (5) Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani *lessor* dengan *supplier* tersebut.

- (6) *Supplier* dapat mengirimkan peralatan yang di-*lease* ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, *supplier* akan menandatangani Perjanjian Pelayanan Purna Jual.
- (7) *Lessee* menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada *supplier*.
- (8) *Supplier* menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari *lessee*), Bukti Pemilikan dan Pindahan Pemilikan kepada *lessor*.
- (9) *Lessor* membayar harga peralatan yang di-*lease* kepada *supplier*.
- (10) *Lessee* membayar sewa *lease* secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak *lease*.

Sumber-sumber Dana *Leasing*

Sumber dana usaha *leasing* dapat berasal dari modal intern, yaitu:

- (1) Modal disetor (*paid up capital*), yang sejak tahun 1984 diubah menjadi Rp. 1 milyar bagi perusahaan swasta nasional dan Rp. 3 milyar bagi perusahaan *joint venture*.
- (2) Laba ditahan (*retained earning*).
- (3) Depresiasi.

Di samping itu, sejumlah lembaga-lembaga keuangan dan perusahaan-perusahaan *leasing* khusus menyediakan dana untuk *leasing*. Suatu perusahaan yang sedang mencari dana untuk keperluan ini akan memperoleh keanekaragaman lembaga-lembaga yang berkepentingan terhadap usahanya.

- (1) Bank-bank. Bank-bank komersial yang besar telah menjadi makin tertarik dalam pembiayaan *leasing*. Baik secara langsung ataupun melalui penggunaan suatu perusahaan yang memegang perusahaan lain. Suatu perusahaan akan membuat ketetapan-ketetapan untuk membeli peralatan dan me-*lease*-kannya kepada seorang pelanggan. Ini memberi peluang kepada bank itu untuk menyediakan pelayanan sampingan, yang membantu menarik pelanggan untuk usaha-usaha yang lain dan pelayanan-pelayanan keuangan.
- (2) Perusahaan-perusahaan asuransi jiwa. Perusahaan-perusahaan ini telah menjadi populer dalam hal *leasing* jangka panjang untuk *real estate*. Suatu perusahaan asuransi jiwa mempunyai aliran-aliran kas yang besar yang dapat diinvestasikan sampai dibutuhkan untuk melakukan pembayaran-pembayaran polis. Uang ini seringkali diinvestasikan pada gedung-gedung kantor atau gudang, yang di-*lease*-kan kepada pemakai atas dasar suatu *financial, service* ataupun *lease*.
- (3) Perusahaan-perusahaan pelayanan keuangan. Perusahaan-perusahaan keuangan yang komersial dan perusahaan-perusahaan *leasing* merupakan sumber-sumber dana penting untuk mesin-mesin dan peralatan-peralatan khusus. Perusahaan-perusahaan ini biasanya mengkaryakan seorang staf yang berasal dari para ahli yang benar-benar terkenal dengan *resale market* untuk peralatan-peralatan yang khusus dan yang dapat mengembangkan hal-hal yang berkaitan dengan persetujuan *lease*.

Manfaat *Leasing*

Pembiayaan melalui *leasing* menciptakan beberapa keuntungan antara lain:

(1) Menghemat modal

Pemanfaatan sistem *leasing* memungkinkan pihak *lessee* menghemat modal kerja, karena untuk memulai produksinya, *lessee* tidak harus menyediakan uang dalam jumlah besar untuk membeli mesin-mesin, dan sebagainya. Uang tersebut selanjutnya dapat digeserkan untuk kebutuhan usaha lainnya.

(2) Sangat luwes (*flexible*)

Keluwesan ini menyangkut berbagai aspek antara lain struktur kontrak, besarnya sewa, jangka waktu kontrak, serta nilai sisa (*residu*).

(3) Sebagai sumber dana

Sumber dana yang diciptakan usaha *leasing* adalah dari jenis *sale and lease back*.

(4) Menguntungkan *cash flow*

Keluwesan dalam penentuan besarnya sewa akan menguntungkan *cash flow lease*.

(5) Menciptakan keuntungan dari pengaruh inflasi

Pembayaran sewa bersifat tetap dan dalam jangka menengah atau panjang. Oleh karena itu, nilai riil sewa (serta *residu*) akan turun jika terjadi inflasi dalam perekonomian.

(6) Sarana kredit jangka menengah dan panjang

Semakin sulit mencari kredit jangka menengah dan panjang, membuat *leasing* menjadi alternatif pembiayaan. *Leasing* jenis *sale and lease back* merupakan sarana kredit jangka menengah dan panjang tersebut. Bahkan usaha jenis ini bisa juga melakukan *bullet repayment* seperti pada *long term bank loan*, yaitu rental yang dibayarkan setiap bulan hanya berupa bunga saja.

(7) Dokumentasi sederhana

Dokumentasi *leasing* biasanya sudah standar, sehingga untuk melakukan transaksi *leasing* berikutnya tinggal mengikuti dokumentasi yang sudah ada.

12.2 Jenis-jenis *Leasing*

Pada umumnya *leases* dikelompokkan menjadi 3 jenis:

- (1) *Operating Lease*. Suatu operasi *lease* tidak menyatakan adanya kewajiban jangka panjang baik bagi *lessor* maupun *lessee* dan biasanya boleh dibatalkan oleh pemilik atau pengguna aktiva setelah pemberitahuan ketetapan tertentu. Sebagai contoh suatu *operating lease* adalah sewa menyewa ruangan kantor atas dasar *lease* 2 tahun yang dapat dibatalkan

berdasarkan pemberitahuan 60 hari. Ini merupakan suatu jenis yang umum dari *lease* bagi kebanyakan orang, akan tetapi mendapat perhatian yang terbatas bagi manajer keuangan.

- (2) *Service Lease*. Menurut jenis *lease* ini, *lessor* menyediakan baik pembiayaan maupun servis atas aktiva-aktiva selama periode *lease*. Komputer, mesin fotokopi, truk, dan barang-barang modal lainnya di-*lease*-kan di bawah kontrak yang memberikan pemeliharaan maupun servis atas aktiva-aktiva selama periode *lease*.

Oleh karena mesin-mesin modern sering membutuhkan pemeliharaan yang istimewa serta dukungan yang khusus pula, *service lease* terus berkembang dan penting. Ciri-ciri utama dari *service lease* ini adalah sebagai berikut:

- a. Pemeliharaan masuk dalam biaya *lease*. *Lessor* bertanggung jawab atas pemeliharaan peralatan dan melakukan semua pelayanan dan perbaikan-perbaikan secara rutin. Sifat ini dianggap penting di dalam biaya *lease* dan melindungi *lessee* dari keharusan untuk memperbaiki adanya kerusakan-kerusakan utama. Ini juga memberikan peluang bagi para *lessor* untuk mempekerjakan seorang staf ahli mesin yang terampil yang dapat memelihara sejumlah besar kendaraan-kendaraan, komputer, atau peralatan yang di-*lease*-kan.
 - b. Peralatan tidak boleh diamortisasikan secara penuh. Bila suatu perusahaan mengamortisasi suatu aktiva, maka perusahaan akan menyusutkannya selama periode tertentu (umur ekonomisnya). Menurut *service lease*, pembayaran-pembayaran *lease* mungkin tidak cukup bagi *lessor* untuk menutup kembali harga perolehan dari aktiva tersebut. Ini artinya bahwa periode *lease* itu lebih pendek daripada usia pelayanan aktiva itu, dan *lease* itu tidak diamortisasi secara penuh.
 - c. *Lease* dapat dibatalkan. Dalam banyak kasus, *service lease* boleh dibatalkan oleh *lessee*. Sebagai ganti pilihan ini, *lease* mungkin berisi syarat-syarat pembayaran dari suatu sanksi, jika *lease* itu dibatalkan sebelum habis masa *lease*-nya. Kebanyakan suatu pemberitahuan yang telah ditetapkan untuk pembatalan diperlukan.
 - d. Macam-macam servis lainnya boleh disediakan. Di samping peralatan dan pelayanan itu, *service lease* mungkin memberikan tambahan pelayanan atas bagian aktiva dari *lessor*. Peralatan pengganti diberikan pada waktu kerusakan-kerusakan terjadi, dan bentuk-bentuk asuransi boleh diproses oleh *lessor* sebagai bagian dari persetujuan *lease* itu.
- (3) *Financial Lease*. Ini merupakan suatu *lease* jangka panjang atas aktiva-aktiva tetap yang tidak boleh dibatalkan oleh kedua belah pihak. Sebagai suatu sumber dana, *financial lease* pada dasarnya adalah suatu jenis yang sama dari alternatif pembelanjaan utang jangka panjang. *Lease* semacam ini merupakan perhatian utama bagi para manajer keuangan. *Financial lease* telah berperan dalam pembiayaan gedung dan peralatan bagi industri di Amerika. Ciri-ciri *financial lease* adalah sebagai berikut:
- a. Kewajiban yang pasti. Suatu *financial lease* menyatakan suatu kewajiban yang pasti bagi suatu perusahaan. Kewajiban itu tidak dapat dibatalkan dan serupa dengan persyaratan untuk membayar bunga utang yang belum terlunasi.
 - b. Periode jangka panjang. *Financial lease* dibuat meliputi suatu periode paling sedikit satu tahun dan sering kali 5 atau 10 tahun. Selama masa periode ini perusahaan harus memenuhi persyaratan-persyaratan *lease*, walaupun aktiva itu mungkin menjadi usang dan tidak lagi berguna untuk kegiatan-kegiatan usaha.

- c. Peralatan *lease* diamortisasi secara penuh. Pada *financial lease* persetujuan *lease* meliputi usia pelayanan dari aktiva. Jika suatu perusahaan membuat persetujuan *lease* atas sebuah peralatan dengan suatu usia yang diharapkan 8 tahun, periode *lease* itu akan menjadi kira-kira 8 tahun. Jika suatu aktiva memiliki suatu usia yang tak tentu, dalam kasus seperti bangunan kantor, maka persetujuan *lease* seolah-olah selama usia pelayanannya, katakanlah 20 tahun. Dalam hal ini, gedung kantor akan diamortisasi secara penuh, meskipun mungkin mempunyai suatu nilai residu pada akhir periode *lease* itu.
- d. Keuntungan selama periode *lease*. Total pembayaran-pembayaran *lease* itu lebih besar daripada harga perolehan aktiva, yang mana memberikan peluang bagi *lessor* untuk memperoleh suatu keuntungan atas suatu penetapan *lease* selama periode *lease* itu. Jika aktiva mempunyai nilai residu, maka hal tersebut adalah tambahan keuntungan bagi *lessor*.

Terdapat dua bentuk *financial lease*:

- a. *Straight lease*. Tipe *lease* ini mewajibkan perusahaan membayar sewa selama masa pelayanan yang diharapkan itu. Tidak ada ketentuan dibuat untuk setiap perubahan-perubahan kondisi-kondisi *lease* yang pokok.
- b. *Modified lease*. Tipe *lease* ini memberikan beberapa kemungkinan pilihan-pilihan bagi *lessee* selama masa *lease*. Sebagai contoh, suatu kontrak *lease* mungkin memberi peluang bagi *lessee* untuk mengakhiri kontrak *lease* tersebut dengan mengembalikan aktiva kepada *lessor* setelah suatu tanggal yang ditetapkan. Pilihan-pilihan lain dapat diperbolehkan.

Jenis sewa ini dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu *direct finance lease* dan *sale and lease back*. *Direct finance lease* adalah apabila pihak *lessee* pada waktu sebelumnya belum memiliki barang modal yang dijadikan objek *leasing* tersebut. Secara sederhana dicontohkan sebagai berikut: *lessor* akan membeli barang modal atas permintaan pihak *lessee* yang sepakat saling menyelenggarakan kontrak *leasing*. *Sale and lease back* adalah pihak *lessee* yang sebelumnya telah memiliki barang modal tertentu, menjual barang tersebut kepada *lessor*. Kemudian antara *lessor* dan *lessee* berkepentingan atas uang tunai (*cash*) yang akan dimanfaatkan untuk menambah modal usaha atau kepentingan lainnya. Antara *direct finance lease* dengan *sale and lease back* ini tidak ada perbedaan mendasar, baik dalam hal biaya sewa (*rental*), nilai sisa (*residual value*) maupun jangka waktunya (*lease period*).

Selain dari bentuk-bentuk *leasing* di atas, ada bentuk *leasing* yang lain, yaitu *leverage lease* dan *cross border lease*. *Leverage lease*, yaitu *finance lease* yang melibatkan selain *lessor* dan *lessee*, juga pihak ketiga, yaitu *credit provider*. Peran pihak ketiga ini adalah *lessee* membiayai sebesar 20% sampai dengan 40% harga barang modal, sedangkan sisanya dibiayai pihak ketiga tersebut. *Cross border lease*, yaitu usaha *leasing* yang melewati batas wilayah suatu negara. Dalam model ini diperlukan suatu penanganan khusus meliputi aturan hukumnya, perpajakan, akuntansi, dan sebagainya. Contoh barang modal yang biasa disewa-guna-usahakan dengan cara ini adalah pesawat terbang.

12.3 Alternatif Pemilihan Pembelanjaan antara *Leasing* atau Membeli

Keputusan untuk membeli dengan dana atau *leasing* suatu aktiva diambil sederhananya meliputi:

- (1) Keputusan untuk membeli atau *me-lease* akan menyangkut banyak aliran kas yang sudah umum.
- (2) Membeli atau *me-lease* tetap akan mendatangkan biaya operasi dan akan mendapatkan penghasilan.

Leasing atau Membeli Tanpa Memperhatikan Pajak

Kita akan mengasumsikan tingkat pajak 0 dan menganalisis aspek-aspek keuangan antara keputusan *leasing* dan pembelian. Anggaphlah suatu perusahaan sedang mempertimbangkan untuk *me-lease* atau membeli suatu peralatan. Perusahaan telah memutuskan untuk memperoleh peralatan tersebut. Peralatan itu akan mendatangkan biaya operasi dan akan menghasilkan penghasilan-penghasilan yang tidak akan mempengaruhi apakah peralatan tersebut akan di-*lease* atau dibeli. Jadi keputusan *me-lease* atau membeli akan menyangkut banyak aliran kas yang sudah umum untuk keputusan-keputusan tersebut. Namun, bagaimanapun terdapat perbedaan arus aliran kas, tergantung dari metode pembelanjaan terhadap peralatan tersebut. Di satu pihak kita mempunyai aliran-aliran kas yang digabungkan dengan pembelian, di lain pihak digabungkan dengan *leasing*. Anggaphlah suatu peralatan seharga Rp. 20.000.000 dan kita dapat meminjam uang sebesar Rp. 20.000.000 dengan biaya 5 persen atau kita dapat *me-lease* sebesar Rp. 5.640.200. Haruskah perusahaan *me-lease* atau membeli peralatan tersebut, jika dianggap peralatan mempunyai masa pelayanan 4 tahun? Karena telah diputuskan untuk memperoleh peralatan itu, maka keputusannya hanyalah merupakan tipe pembelanjaan. Aliran kas dari kedua alternatif itu adalah sebagai berikut:

Tabel 12.1
Perhitungan Beli-Pinjam dan *Leasing*

	Tahun				
	0	1	2	3	4
Beli dan Pinjam (Rp. 000):A	+ Rp. 20.000,0 - 20.000,0	- Rp. 1.000,0	- Rp. 1.000,0	- Rp. 1.000,0	- Rp. 1.000,0 - 20.000,0
Lease (Rp. 000):B		- 5.640,2	- 5.640,2	- 5.640,2	- 5.640,2
A – B (Rp. 000)		Rp. 4.640,2	Rp. 4.640,2	Rp. 4.640,2	Rp. 4.640,2 - 20.000,0

Nilai sekarang dari pengeluaran kas dengan *leasing* adalah sama dengan Rp. 5.640.200 dikalikan dengan anuitas faktor diskon nilai sekarang selama 4 tahun dengan menggunakan tingkat bunga 5 persen:

$$PV = \text{Rp. } 5.640.200 \times 3,5460 = \text{Rp. } 20.000.000$$

Nilai sekarang pengeluaran kas dengan pembelian juga sama dengan Rp. 20.000.000 dan pada situasi seperti ini tidak ada perbedaan antara *leasing* dengan pembelian. Kita dapat memperoleh aliran-aliran kas yang berbeda dari *leasing* dan pembelian dan menghitung hasil dari aliran-aliran ini. Tingkat bunga yang membuat nilai sekarang aliran-aliran kas itu sama dengan 0 adalah 5 persen. Oleh karena ini adalah suatu tipe pinjaman atas investasi (aliran-aliran positif diikuti oleh negatif) yang memberikan hasil lebih rendah, maka lebih banyak diperlukan suatu investasi.

Aliran Kas (Rp. 000)	Faktor Diskon	Nilai Sekarang (Rp 000)
+ 4.640,2 x	3,5460 =	16.454
- 20.000,0 x	0,8227 =	16.454
		0

Untuk mendapatkan suatu tipe investasi dari pola itu, kita dapat mengkalikan perbedaan aliran kas dengan angka -1. Kita mempunyai pengeluaran kas sebesar Rp. 4.640.000 tiap tahun selama 4 tahun dan satu periode menghasilkan Rp. 20.000.000. Dalam hal ini kita dapat mengatakan bahwa *leasing* menghasilkan suatu penghasilan 5 persen dibandingkan dengan pembelian dengan pinjaman (suatu penghasilan lebih tinggi, *leasing* yang lebih baik dibandingkan dengan pembelian dan peminjaman). Karena kita dapat meminjam pada biaya 5 persen, kita samakan antara pembelian dan pinjaman dengan *leasing*. Tidak ada alasan mengapa kita harus memilih suatu cara pembayaran kembali seperti yang diilustrasikan itu. Sebagai contoh kita dapat membayar kembali pinjaman sebesar Rp. 20.000.000 dengan menggunakan pembayaran tahunan yang besarnya sama Rp. 5.640.200. Karena aliran-aliran kas dari *leasing* dan pembelanjaan dengan pinjaman akan sama persis, maka perhitungan tingkat hasil yang berbeda-beda (*the yield rate of differences*) tidak akan mempunyai arti pada situasi selanjutnya.

Pada umumnya, jika suatu tingkat diskon yg digunakan dalam analisis adalah sama dengan tingkat bunga yang mana perusahaan harus membayar, dan apabila itu sungguh-sungguh dicoba untuk membelanjai pembelian aktiva dengan suatu pinjaman, maka skedul pembayaran kembali pinjaman yang khusus itu tidak akan mempengaruhi nilai sekarang dari pinjaman itu. Anggaphlah suatu pinjaman P dipinjam dan bunga i persen dibayar atas pokok pinjaman ditambah bunga yang terus bertambah belum dibayar. Dengan menggunakan bunga tingkat diskon i , kita peroleh nilai sekarang dari pembayaran-pembayaran yang dibutuhkan untuk melunasi pinjaman itu akan selalu menjadi P, apapun skedul pembayaran kembali pinjaman yang dipilih.

Maksud dari analisis pada tingkat ini adalah untuk menentukan apakah *lease* yang diusulkan adalah menarik secara finansial. Karena *lease* dianggap membutuhkan suatu ketetapan sebelumnya berdasarkan kontrak seperangkat pembayaran-pembayaran, yaitu pinjaman. Di sini tingkat diskonto benar-benar dapat meminjam, jika pilihan untuk memperoleh aktiva tersebut dengan membeli dan meminjam.

Sekarang anggaplah bahwa pembayaran *lease* sebesar Rp. 5.800.000 per tahun, dan pinjaman dibayar kembali pada akhir tahun ke 4. Aliran-aliran kas dari dua alternatif pembiayaan itu adalah sebagai berikut:

Tabel 12.2
Perhitungan Aliran Kas Dua Alternatif Pembiayaan

	Tahun				
	0	1	2	3	4
Beli dan Pinjam (Rp. 000):A	+ 20.000	- 1.000	- 1.000	- 1.000	- 1.000
Lease (Rp. 000):B	- 20.000	- 5.800	- 5.800	- 5.800	- 5.800
A – B (Rp. 000)		- 4.800	- 4.800	- 4.800	- 4.800
					+ 20.000

Hasil dari aliran kas investasi dari *leasing* ini kira-kira 3% dan seharusnya perusahaan meminjam dan membeli daripada *lease*, karena hasil 3% adalah tidak layak untuk suatu investasi apabila biaya peminjaman adalah 5%.

Dengan tingkat hasil 3%:

$$\begin{array}{rcl}
 3,5460 & \times & \text{Rp. } 4.800.000 = - \text{Rp. } 17.842.000 \\
 0,8885 & \times & 20.000.000 = + \quad 17.770.000 \\
 & & \hline
 & & - \text{Rp. } \quad 72.000
 \end{array}$$

Walaupun perusahaan dapat menghitung dan menginterpretasikan hasil jenis keuangan dari aliran kas, interpretasi itu agaknya sulit. Apakah suatu hasil yang tinggi baik atau jelek untuk aliran kas yang berbeda? Prosedur yang lain adalah dengan menghitung dua rangkaian aliran kas tersebut dengan menggunakan biaya utang 5% sebagai tingkat diskonto:

Nilai sekarang dari membeli dan meminjam:

$$\begin{array}{rcl}
 3,5460 & \times & \text{Rp. } 1.000.000 = \text{Rp. } 3.546.000 \\
 0,8227 & \times & 20.000.000 = \quad 17.770.000 \\
 & & \hline
 & & \text{Rp. } 20.000.000
 \end{array}$$

Nilai sekarang dari *leasing*:

$$3,5460 \times \text{Rp. } 5.800.000 = \text{Rp. } 20.566.000$$

Dengan membandingkan dua nilai sekarang tersebut, perusahaan dapat melihat bahwa biaya pinjaman lebih murah daripada biaya *leasing* (asumsi pembayaran tiap tahun Rp. 5.800.000) dan karenanya apabila aktiva itu dimiliki seharusnya dibeli, bukan dengan *leasing*.

Menggunakan tingkat diskon 5%, telah dihitung di muka nilai sekarang alternatif meminjam dan *me-lease*, di mana pembayaran-pembayaran *lease* sebesar Rp. 5.640.000 tiap tahun dan diperoleh dari nilai sekarang keduanya Rp. 20.000.000 dan antara *leasing* dan peminjaman disamakan.

Jika pada waktu sebelum menyetujui kontrak *lease*, perusahaan telah memutuskan sejumlah besar utang menaikkan biaya peminjaman untuk membiayai proyek khusus ini 8% dan digunakan tingkat bunga ini untuk menghitung nilai sekarang dari pembayaran *lease*, maka akan diperoleh:

$$3,5460 \times \text{Rp. } 5.800.000 = \text{Rp. } 20.566.000$$

Sekarang *leasing* memiliki nilai sekarang yang lebih kecil daripada pinjaman. Hal ini suatu akibat logis dari kenaikan biaya peminjaman (pembayaran-pembayaran *lease* sekarang kelihatan lebih menarik). Tentu saja, perusahaan dapat mempertimbangkan lagi keputusan sebelumnya untuk memiliki aktiva tersebut.

Marilah sekarang kembali pada asumsi semula bahwa dana-dana dapat dipinjam untuk membiayai pembelian aktiva pada tingkat bunga 5%. Kesimpulannya dapat diringkas sebagai berikut: Perusahaan dapat membeli sebuah peralatan seharga Rp. 20.000.000; dan peralatan itu memiliki masa pelayanan 4 tahun. Perusahaan dapat meminjam uang untuk membiayai pembelian peralatan tersebut pada tingkat bunga 5%. Peralatan tersebut dapat juga diperoleh melalui *leasing*. Jika pembayaran *lease* tiap tahun adalah Rp. 5.640.200 selama 4 tahun, maka tidak ada keuntungan atau kerugian biaya pembelanjaan *leasing*, karena nilai sekarang pembayaran-pembayaran *lease* lebih besar dari Rp. 5.640.200 katakanlah Rp. 5.800.000, maka *lease* itu akan mempunyai suatu kerugian biaya pembelanjaan.

Ada satu keberatan terhadap analisis keuangan ini. Sebagai ilustrasinya, anggaplah bahwa analisis yang telah dipaparkan di muka menimbulkan suatu kesimpulan bahwa *lease* mempunyai keuntungan biaya pembelanjaan, tetapi perusahaan mempunyai kas Rp. 20.000.000 di mana dana itu dapat dibeli aktiva tersebut. Seseorang dapat membayangkan keberatan bendahara suatu perusahaan dengan pernyataan sebagai berikut: “*Saya menyetujui bahwa leasing menguntungkan. Namun, apabila perusahaan memperoleh aktiva itu dari leasing, maka perusahaan itu akan menambah suatu beban dari beban-beban tetap (termasuk bunga, angsuran pinjaman, biaya leasing lain-lain, serta biaya overhead yang tidak dapat ditunda) yang harus ditanggung oleh perusahaan. Menggunakan leasing akan menambah beban-beban tetap ini. Karena alasan ini saya lebih menyukai bahwa perusahaan membeli peralatan itu dengan ikhlas, apabila perusahaan menetapkan untuk memiliki aktiva tersebut.*”

Seseorang boleh simpatik terhadap keinginan bendahara perusahaan untuk tidak menaikkan beban tetap, dan tetap tidak setuju dengan kesimpulan tentang *lease*. Dia benar berkata begitu jika dana-dana itu digunakan untuk membeli aktiva tersebut, beban-beban tetap tidak akan naik. Beban-beban tetap dapat dijaga konstan jika perusahaan itu *me-lease* aktiva tersebut daripada membelinya dengan memakai uang yang tersedia untuk membeli sebesar Rp.

20.000.000 tersebut untuk suatu pengurangan beban-beban tetap yang lain, katakanlah untuk melunasi utang.

Penerimaan atau penolakan suatu *lease* tidak perlu menunjukkan suatu kenaikan atau penurunan beban-beban tetap secara total. Suatu perusahaan dapat menerima suatu keuntungan finansial *lease* tanpa menaikkan beban-beban itu, kemudian jika peralatan itu mau dimiliki juga, maka sebaiknya dibeli. Apakah dana-dana untuk membeli itu diperoleh dari pinjaman, modal sendiri, atau kombinasi dari keduanya adalah suatu keputusan tersendiri.

Analisis pada bagian ini tidak sempurna, karena tidak dibicarakan apakah peralatan yang harus dimiliki meliputi semua aliran kas (termasuk penghasilan dan biaya-biaya operasi) di dalam analisis.

Leasing atau Membeli dengan Memperhatikan Pajak

Sekarang dibahas akibat-akibat dipertimbangkan pajak pendapatan, katakanlah sebesar 40%. Dengan suatu pajak pendapatan, perusahaan akan menempatkan semua aliran kas atas dasar sesudah pajak, karena biaya bunga dapat dikenakan pajak untuk tujuan-tujuan pajak, maka akan dapat digunakan tingkat diskon sesudah pajak. Jika suatu tingkat diskon 5% sebelum pajak tersedia untuk dana-dana yang berasal dari pinjaman, maka dengan memperhatikan tingkat pajak 40%, tingkat diskon akan menjadi $(1 - 0,40) \times 5\% = 3\%$.

Oleh karena pembayaran-pembayaran *lease* merupakan suatu biaya yang dapat dikenakan pajak menurut perhitungan pokok pendapatan terhadap pajak, maka pembayaran-pembayaran tahunan sebesar Rp. 5.640.200 tiap tahun akan berkurang menjadi aliran kas sesudah pajak $(1 - 0,40) \times \text{Rp. } 5.640.200$ atau Rp. 3.384.200 tiap tahun. Nilai sekarang pembayaran-pembayaran *lease* sesudah pajak, dengan menggunakan tingkat diskon 3% akan menjadi $3,7171 \times \text{Rp. } 3.384.200 = \text{Rp. } 12.579.400$.

Biaya peralatan adalah Rp. 20.000.000 dan perusahaan akan mempertimbangkan pinjaman sejumlah itu untuk membelanjai pembelian peralatan itu. Suatu pola yang tepat dari aliran-aliran kas sesudah pajak tergantung dari skedul pembayaran utang tersebut. Jika kreditor membebankan tingkat bunga 5% per tahun, maka oleh karenanya pembayaran-pembayaran yang sama sebesar Rp. 5.640.200 tiap tahun selama 4 tahun akan menjadi skedul pelunasan yang cukup untuk membayar kembali terhadap bunga dan pokok angsuran dari pinjaman tersebut.

Untuk membuat aliran-aliran kas ini atas dasar sesudah pajak bagi peminjam, maka perusahaan perlu menentukan untuk tiap-tiap tahunnya berapa jumlah ini akan dipertimbangkan untuk pembayaran bunganya dan berapa pembayaran kembali pokok pinjamannya. Hanya bagian biaya bunga saja yang diperkenankan sebagai suatu biaya untuk maksud-maksud pajak.

Suatu skedul pelunasan yang berbeda akan menimbulkan suatu pola yang berbeda atas aliran-aliran kas sesudah pajak, karena pendapatan bunga dihitung dari saldo pinjaman yang tersisa, nilai sekarang dari aliran kas sesudah pajak yang dibutuhkan untuk membayar kembali pokok pinjaman itu akan selalu sama dengan Rp. 20.000.000.

Sebagai contoh, anggaplah bahwa perusahaan membayar bunga Rp. 1.000.000 tiap tahun selama 4 tahun dan melunasi seluruh pinjaman pada akhir tahun ke 4. Pembayaran bunga sesudah pajak tiap tahunnya adalah $\text{Rp. } 1.000.000 \times (1 - 0,40) = \text{Rp. } 600.000$.

Nilai sekarang dari pembayaran-pembayaran itu adalah:

$$\begin{array}{rclcl} 3,7171 & \times & \text{Rp. } 600.000 & = & \text{Rp. } 2.230.200 \\ 0,88849 & \times & \text{Rp. } 20.000.000 & = & \underline{17.769.800} \\ & & & & \text{Rp. } 20.000.000 \end{array}$$

Perusahaan perlu menghitung aliran kas pembelian. Jika perusahaan mengurangi nilai sekarang dari aliran kas positif yang tergabung pada pinjaman (plus Rp. 20.000.000), dari nilai sekarang pembayaran-pembayaran kas sesudah pajak (negatif Rp. 20.000.000), maka diperoleh bahwa pinjaman mempunyai nilai sekarang Rp. 0. Nilai sekarang dari aliran kas pada beli dan pinjam adalah Rp. 20.000.000 mendekati biaya (*cost*) dari aktiva tersebut.

Leasing atau Membeli dengan Memperhitungkan Depresiasi

Bagaimanapun juga pembahasan di atas belum mempertimbangkan depresiasi. Jika peralatan itu di-*lease*, maka pihak *lessee* tidak berhak mengurangi biaya depresiasi. Tetapi jika peralatan itu dibeli, maka *lessee* berhak mengurangi biaya depresiasi untuk tujuan-tujuan pajak.

Apabila tingkat pajak 40% maka tiap rupiah depresiasi akan menghemat Rp. 0,40. Nilai sekarang dari penghematan pajak hasil dari depresiasi akan tergantung pada pengaturan waktu dari biaya depresiasi. Jika depresiasi dibebankan berdasarkan **Metode Garis Lurus** selama 4 tahun, maka nilai penghematan pajak akan menjadi Rp. 2.000.000 ($0,40 \times \text{Rp. } 5.000.000$) dan nilai sekarang dari penghematan pajak tersebut akan menjadi: $3,7171 \times \text{Rp. } 2.000.000 = \text{Rp. } 7.434.200$. Pengurangan biaya ini dari biaya investasi dengan pinjam dan beli menghasilkan nilai sekarang atas aliran kas sesudah pajak sebesar: $\text{Rp. } 20.000.000 - \text{Rp. } 7.434.200 = \text{Rp. } 12.565.800$ untuk keputusan pinjam dan beli. Ini agaknya lebih rendah daripada nilai sekarang dari pembayaran-pembayaran *lease* yakni, sebesar Rp. 12.579.400.

Apabila perusahaan menggunakan suatu metode depresiasi yang dipercepat, maka tentu akan lebih menguntungkan menurut pembelian dari *lease*. Misalkan perusahaan menggunakan **Metode Double Decline Balance**, maka nilai sekarang dari penghematan pajak dapat dihitung dengan menggunakan Tabel NPV.

Dengan tingkat bunga 3% dan masa pelayanan 4 tahun, maka nilai sekarang dari penghematan pajak adalah $\text{Rp. } 20.000.000 \times 0,40 \times 0,946539 = \text{Rp. } 7.752.400$. Pengurangan jumlah ini dari Rp. 20.000.000 memberikan nilai sekarang sebesar Rp. 12.427.600 untuk pinjam dan beli, lebih rendah Rp. 1.518.000 daripada *leasing*.

SOAL-SOAL LATIHAN

1. Jelaskan pengertian dari *leasing*?
2. Apa perbedaan antara *financial lease* dengan *operating lease*?
3. Jelaskan ciri-ciri *service lease*?
4. Bedakan antara *sale and lease back* dengan *direct leasing*?
5. Sebutkan manfaat melakukan *leasing*?