

BAB II

LANDASAN TEORI

A. PENGERTIAN LEASING

Setiap perusahaan baik perusahaan yang bergerak dibidang industri, perdagangan, maupun jasa selalu memerlukan aktiva tetap atau barang modal dalam menjalankan usahanya. karena aktiva tetap merupakan bagian yang penting terutama untuk perusahaan yang bergerak dibidang industri dan jasa. Apalagi dimasa sekarang, dimana perekonomian sudah demikian majunya sehingga mendorong perusahaan untuk melakukan investasi yang cukup besar dalam aktiva tetap.

Mengingat besarnya investasi yang tertanam pada aktiva tetap, maka masalah pembelanjaan aktiva tetap tersebut merupakan salah satu masalah yang memerlukan pemecahan yang sungguh-sungguh. Dimana didalam memperoleh aktiva tetap tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara yang berbeda., salah satu cara adalah dengan pembelian suatu aktiva. Dengan adanya pembelian, perusahaan dapat memiliki aktiva tersebut dengan segala keuntungan dan kerugiannya. Dengan pemilihan suatu aktiva tetap perusahaan dapat menggunakannya dengan bebas tanpa ada resiko sewaktu-waktu akan diambil oleh pihak lain seperti halnya sewa menyewa.

Akan tetapi untuk pembelian suatu aktiva tetap diperlukan berbagai pertimbangan apakah dana yang tersedia cukup untuk membeli suatu aktiva tetap atau mungkin memerlukan tambahan pinjaman (hutang) dari pihak luar perusahaan.

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut mereka dapat memilih salah satu cara pembelanjaan berikut:

Pertama, perusahaan dapat membeli aktiva tetap tersebut secara tunai dari produsen atau distributor sebagai modal sendiri. Modal sendiri dapat diperoleh dari setoran saham atau laba perusahaan yang mereka cadangkan untuk kegiatan investasi.

Kedua, perusahaan bersangkutan membiayai sebagian atau keseluruhan kebutuhan dana pengadaan aktiva tetap tersebut dengan pinjaman dari pihak ketiga termasuk bank.

Cara lain adalah meminta perusahaan lain membeli aktiva tetap yang dibutuhkan kemudian menyewanya dalam suatu periode tertentu. Cara ini biasa disebut leasing..

Abas Kartadinata (1982:282) mengatakan :

“ Leasing adalah suatu cara yang dapat dipergunakan suatu perusahaan untuk menarik manfaat pemakaian suatu aktiva untuk suatu jangka waktu tertentu.”

Dengan demikian, memiliki secara mutlak suatu barang modal bukan lagi menjadi syarat utama dalam manajemen modern. Gejala yang tumbuh dinegara maju maupun yang sedang berkembang adalah makin banyaknya perusahaan yang tidak membeli alat produksi tetapi menyewa atau sewa beli. Badan usaha yang memberikan jasa menyewakan barang modal ini dinamakan perusahaan leasing, dimana pihak yang menyewa barang modal atau lessee harus membayar sutau jumlah angsuran secara berkala setiap bulan atau triwulan. Angsuran ini terdiri dari nilai penyusutan dari objek lease ditambah bunga.

Berdasar SK Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. KEP 122/MK/IV/1974, No.32/M/SK/2/1974, No.30/KPB/I/1974, tanggal 7 Februari 1974.

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

Didalam kontrak sewa beli sejak semula pemakaian barang oleh pemakai lebih bersifat pilihan. Apabila pemakai menghendaki, pada akhir periode perjanjian leasing pemakai dapat membeli aktiva tetap yang disewanya tersebut. Dalam perkembangannya metode leasing ternyata mempunyai daya tarik tersendiri bagi pihak lessee, karena dapat memenuhi kebutuhan lessee atau dapat memecahkan permasalahan yang dihadapi pihak lessee dalam masalah keuangan.

Dalam leasing ada 2 pihak utama yang terlibat dalam kontrak lease, kedua pihak tersebut adalah lessor, adalah pihak yang memberikan hak pemakaian tersebut, sedangkan pihak yang mempergunakan aktiva (barang modal) tersebut secara leasing disebut lessee. Selain pihak tersebut diatas, terdapat pihak lain yang ikut ambil bagian dalam mekanisme kegiatan leasing, lembaga yang dimaksud adalah bank yang menyediakan dana kepada lessor, perusahaan asuransi yang menanggung resiko, dimana lessor wajib membayar premi asuransi bila mengadakan perjanjian. Selain pihak tersebut, ada pula penyalur atau supplier yang menyediakan barang modal sebagai objek lease.

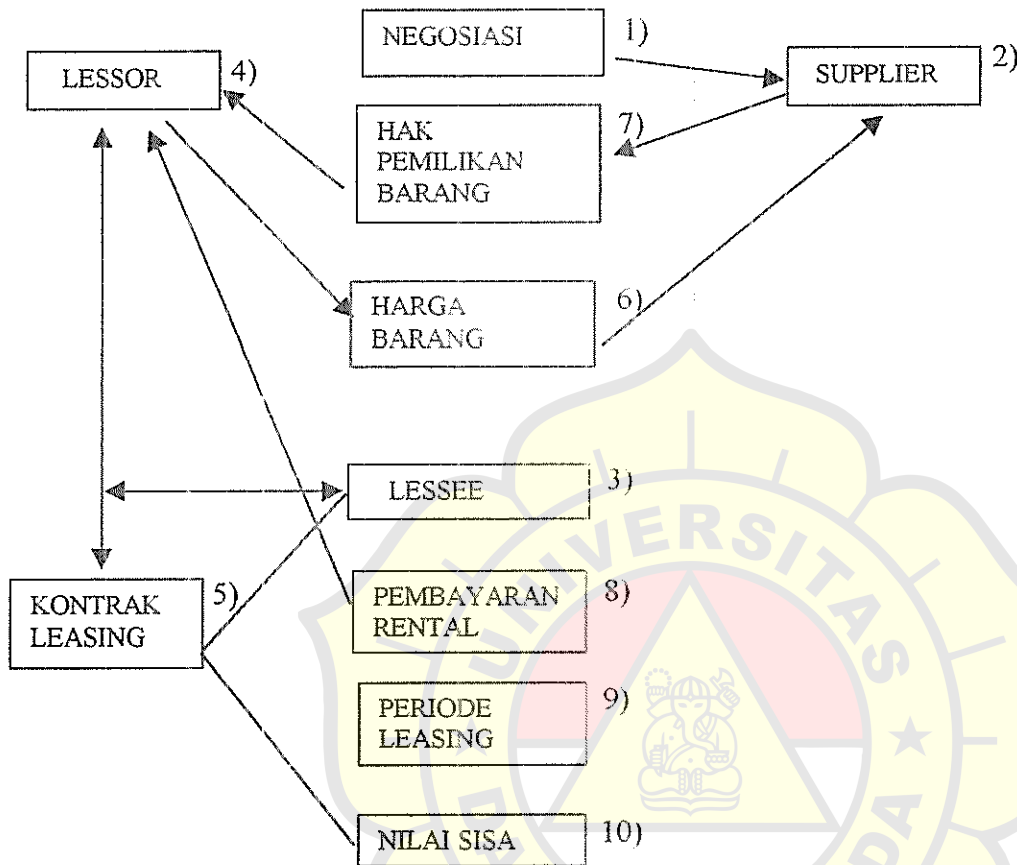
Dengan demikian dapat dikatakan leasing mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Barang yang menjadi obyek leasing adalah barang modal atau aktiva tetap seperti kendaraan bermotor hingga mesin-mesin untuk keperluan kantor
2. Mempunyai jangka waktu leasing
3. Ada pihak yang menyediakan barang dan ada pihak yang menggunakan barang
4. Pembayaran dilakukan secara berkala dalam periode tertentu yang ditetapkan pada waktu perjanjian kontrak ditanda tangani
5. Pilihan (hak opsi) yang memperbaharui lease atau untuk membeli barang tersebut pada akhir jangka waktu lease.

B. PROSES LEASING

Pada suatu transaksi leasing minimal terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu lessor, lessee, dan supplier. Seperti telah diketahui sebelumnya bahwa lessor hanyalah pemilik barang secara hukum sedangkan lessee adalah pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas sebuah barang modal yang diperjanjikan dalam sebuah kontrak leasing. Untuk lebih jelasnya baiklah kita perhatikan diagram berikut ini:

Gambar II. 1



Ada 10 unsur-unsur penting yang terdapat pada perjanjian leasing. Unsur-unsur tersebut antara lain adalah :

1. Negosiasi

Calon lessee melakukan negosiasi dengan supplier mengenai barang yang dibutuhkan.

Negosiasi ini meliputi tentang harga, jenis barang beserta seri atau tipenya, masalah garansi, perawatan, penyediaan suku cadang dan lain sebagainya.

2. Supplier

Yaitu pabrik penghasil barang, dealer ataupun distributor dari barang yang dibutuhkan oleh lessee. Kemudian supplier ini meminta agar lessor membuat suatu surat pesanan (*purchase order*) yang mana lessor ini nantinya adalah sebagai pemilik dari barang tersebut.

3. Lessee

Yaitu pihak yang akan memakai barang yang akan dilease-kan. Lessee ini adalah merupakan pemilik barang secara ekonomis dan ia pula yang bertanggung jawab atas perawatan barangnya, asuransi dan hal-hal yang berkenaan dengan pengoperasian barang tersebut.

4. Lessor

Adalah pihak yang memiliki barang yang menjadi obyek perjanjian leasing.

5. Kontrak leasing

Yaitu kontrak yang dilakukan antara lessor dan lessee yang merupakan landasan hukum atas perjanjian leasing yang telah disepakati bersama.

6. Harga barang

Yaitu merupakan harga final yang telah dinegosiasikan antara lessee dan supplier dan juga merupakan harga yang dibayar oleh lessor kepada supplier.

7. Hak pemilikan barang

Hak ini mulai dilimpahkan kepada lessor pada saat pembayaran telah dilakukan.

8. Pembayaran rental

Pembayaran ini dilakukan berdasarkan bulanan, kuartalan, ataupun tengah tahunan atas penggunaan barang selama masa perjanjian leasing

9. Periode leasing

Merupakan masa berlangsungnya perjanjian leasing yang telah disetujui bersama antara lessor dan lessee.

Pertimbangan yang dilakukan untuk menentukan masa periode leasing ini ditentukan berdasarkan hal-hal:

- a. Masa manfaat penggunaan barang tersebut sesuai dengan umur rata-rata barang tersebut
- b. Lokasi dimana barang tersebut ditempatkan
- c. Pertimbangan keadaan cashflow daripada lessee.

10. Nilai sisa

Berdasarkan nilai sisa yang telah disetujui bersama (menurut peraturan besarnya nilai sisa minimal adalah 10% dari harga barang tersebut) maka lessee mempunyai hak untuk membeli barang tersebut.

Didalam praktek terdapat beberapa cara untuk melaksanakan kontrak leasing antara lessor dan lessee. Lessee bisa melakukan pesanan barang kepada dealer atau distributor atau juga lessee memberi data-data mengenai barang kepada lessor untuk kemudian lessor melakukan pesanan kepada supplier yang telah ditunjuk oleh lessee.

C. JENIS-JENIS LEASING

Secara umum Van Horne telah membagi metode leasing menjadi 2 kategori, dimana kriterianya adalah berhubungan dengan unsur ekonomis dari barang modal yang menjadi objek lease.

Sebelum melangkah lebih lanjut perlu dirumuskan terlebih dahulu arti umur ekonomis. Umur ekonomis secara singkat dapat dikatakan suatu jangka waktu penggunaan yang diharapkan dari suatu barang dimana selama jangka waktu tersebut masih memberikan kegunaan yang efektif bagi pemilik barang tersebut.

Dua metode leasing yang diungkapkan Van Horne adalah sebagai berikut:

1. *Operating Lease or Service lease*

Operating lease merupakan perjanjian lease dimana masa lease relatif lebih pendek dibandingkan dengan umur ekonomis dari harta yang bersangkutan. Ciri lain dari Operating Lease adalah jasa pemeliharaan yang diberikan lessor bersama dengan kontrak lease. Bahkan jasa pemeliharaan merupakan hal yang ditonjolkan lessor untuk memperluas pasarannya. Sebagai pemilik barang modal tersebut lessor wajib membayar biaya asuransi pemeliharaan dan pajak. Dalam lease jenis ini dibutuhkan keahlian khusus lessor untuk pemeliharaan dan pemasaran kembali barang modal yang dileasekan. Biasanya setelah jangka waktu lease berakhir, lessee tidak mempunyai hak untuk membeli barang modal tersebut. Barang modal tersebut akan kembali kepada lessor atau kontrak lease diperpanjang kembali.

Ciri utama lease ini adalah mempunyai sifat “cancelability” yaitu kontrak dapat diputuskan oleh lessee sebelum masa kontrak berakhir. Hal ini dilakukan lessee mungkin adanya penemuan barang modal sejenis yang lebih modern atau memang barang tersebut tidak dapat digunakan lagi karena berakhirnya suatu proyek.

2. *Financial Lease or Capital lease*

Financial Lease merupakan perjanjian lease yang mempunyai masa lease relatif lebih panjang dan umumnya mencakup seluruh umur ekonomis dari aktiva yang dijadikan sebagai obyek lease. Dalam lease jenis ini, lessor merupakan pihak yang membiayai, lessee biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama lessor yang akan merupakan pemilik barang modal. Selama masa lease, lessee melakukan pembayaran lease secara berkala yang jumlah seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya yang merupakan pendapatan lessor

Financial Lease biasanya bersifat net lease karena biaya pemeliharaan, asuransi termasuk dalam biaya lease yang ditanggung lease. Tetapi pada akhir masa lease, lessee mendapat hak istimewa seperti membeli dengan harga rendah atau memperpanjang kembali kontrak lease.

Lebih lanjut akan dibahas mengenai berbagai macam jenis-jenis Financial Leasing.

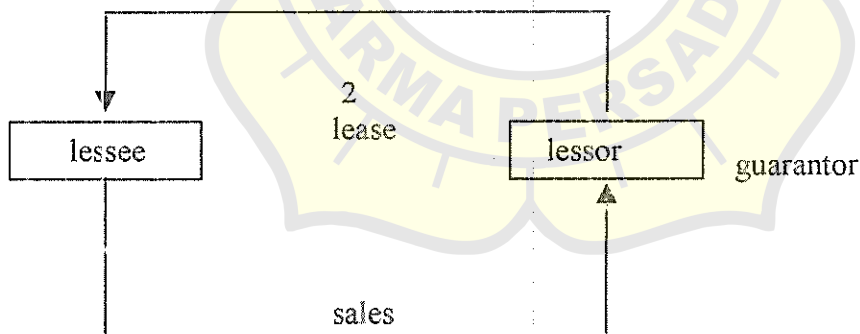
Secara garis besar ada 3 jenis financial lease:

a. *Sale and Lease back*

Sale and lease back merupakan transaksi dimana pihak pertama menjual barang modalnya kepada pihak kedua, kemudian pihak pertama tadi menyewa (lease) barang modal itu kembali dari pihak kedua (lessor).

Dengan demikian kedudukan penjual adalah sebagai lessee yakni berubahnya status dari pemilik barang modal menjadi penyewa. Ia menerima dana dari lessor sebesar harga jual yang lazim mendekati nilai pasar, sedangkan barang yang menjadi onyek lease tetap berada ditangannya karena ia menyewa kembali. Secara berangsur lessee membayar kembali jumlah sewa secara berkala. Jadi tujuannya adalah memperoleh tambahan dan sebagai modal kerja.

Gambar II. 2

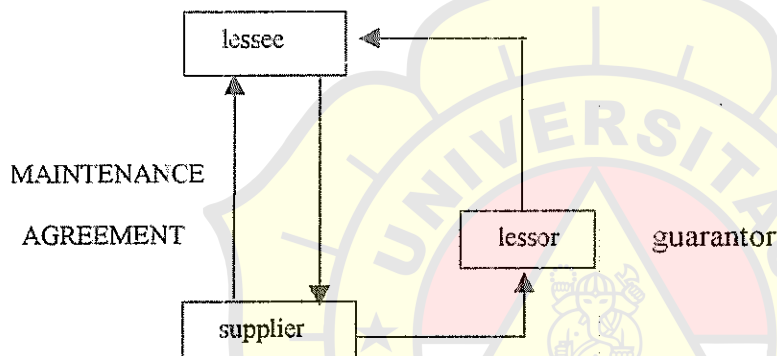


b. *Direct Lease*

Dalam hal ini suatu perusahaan memperoleh kegunaan dari pada suatu barang yang tidak ia punyai sebelumnya. Jadi perusahaan tersebut (lessee) mengadakan kontrak lease dari produsennya atau perusahaan leasing.

Metode Direct Lease ini merupakan jenis yang orisinil dari transaksi dimana lessee membutuhkan barang modal.

Gambar II. 3



c. *Leverage Lease*

Leverage lease ini merupakan bentuk leasing yang berkembang sesuai dengan pembelanjaan barang modal yang memerlukan pengeluaran modal yang besar.

Berbeda dengan direct lease dan sale and lease back dalam leverage lease ada 3 pihak yang berkepentingan.

- lessee
- lessor
- pemberi dana (*debt participant*)

Dipandang dari segi lessee leverage lease tidak ada bedanya dengan kedua cara leasing lainnya. Pihak lessee terikat untuk melakukan pembayaran secara berkala selama masa lease sebagai imbalan atas penggunaan barang modal selama periode tersebut. Sebaliknya peranan lessor dalam leverage lease telah berubah. Disatu pihak lessor adalah peminjam dana karena aktiva yang dimilikinya itu untuk bagian terbesar dibelanjai dengan pinjaman dari pihak ketiga (*debt participant*). Dikatakan bagian terbesar karena dalam leverage lease lessor juga membelanjai sebagian dari harta aktiva yang dibelinya itu dengan modal sendiri atau dengan equity. Karena adanya penyertaan modal sendiri itu lessor dinamakan peserta modal (*equity participant*).

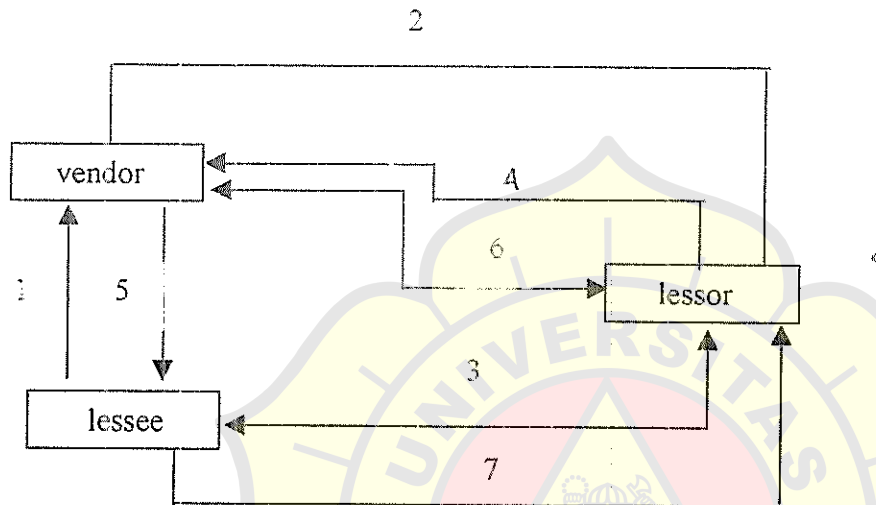
d. *Vendor Program*

Vendor program ini merupakan suatu cara penjualan yang dilakukan oleh pabrik atau supplier dimana perusahaan leasing menawarkan fasilitas leasing kepada pembeli barang yang mereka pasarkan. Lessor membayar vendor untuk harga barangnya, sedangkan lessor menerima pembayaran rental baik langsung dari nasabah atau end user maupun melalui vendor.

Bagi lessor , vendor ini sangat menarik sekali karena:

- Marketing disalurkan oleh vendor
- Rental collection diatur oleh vendor
- Jaminan vendor

Gambar II. 4



Keterangan:

1. Kontrak antara vendor dan lessee
2. File lessee dikirim ke lessor
3. Lease agreement antara lessor dan lessee
4. Perjanjian jual beli antara vendor dan lessor
5. Vendor menyerahkan barang kepada lessee
6. Lessor membayar vendor untuk nilai barang
7. Lessee membayar rental ke lessor

Kriteria Financial Lease :

Menurut Statement Of Financial Accounting Standart 13 (FASB 13) suatu lease dapat dikategorikan sebagai Financial Lease apabila memenuhi persyaratan sebagai financial lease, yaitu:

1. Terdapat pemilikan kepemilikan aktiva yang dilease dari lessor kepada lessee pada akhir masa lease
2. Terdapat hak opsi bagi lessee pada akhir masa lease untuk membeli aktiva yang dilease dengan harga yang lebih rendah dari taksiran nilai pasar pada saat pelaksanaan opsi
3. Masa lease sama atau melebihi tujuh puluh lima persen dari taksiran umur ekonomis barang modal yang dilease
4. Nilai tunai pembayaran lease minimum pada awal masa lease sama atau lebih besar dari sembilan puluh persen dari nilai wajar aktiva yang dilease

Khusus bagi lessor untuk memenuhi persyaratan sebagai financial lease masih terdapat dua kriteria yang mutlak harus dipenuhi, yaitu:

1. Tertagihnya pembayaran lease minimum harus dapat diramalkan
2. Tidak terdapat ketidakpastian yang berarti terhadap biaya yang merupakan beban lessor terhadap suatu lease

Manfaat pembiayaan leasing

Perusahaan leasing dapat berkembang karena adanya dukungan dari masyarakat terutama mereka yang secara langsung terlibat dan memperoleh manfaat dari kegiatan leasing. Bagi lessee yang selama ini memperoleh manfaat dari leasing

tentu mempunyai alasan-alasan tersendiri mengapa mereka berhubungan serta mengadakan transaksi dengan perusahaan leasing. Ada beberapa manfaat dari pembiayaan leasing tersebut, yaitu:

1. Pembiayaan perusahaan

Transaksi leasing sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai dengan 100% (*full pay out*). Hal ini akan membantu cash flow terutama bagi perusahaan (lessee) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang sedang berkembang.

2. Lebih fleksibel

Dipandang dari segi perjanjiannya leasing lebih luwes dari pembiayaan kredit karena leasing lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan lessee dibandingkan perbankan. Pembayaran sewa (*payment lease*) secara berkala akan ditetapkan berdasarkan pendapatan yang dihasilkan lessee dengan pengaturan pembayaran sewa secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan aktiva yang di lease. Selain itu lessee dapat menentukan jangka waktu pembayaran. Fleksibilitas ini meliputi struktur kontraknya, besarnya pembayaran rental, jangka waktu pembayaran serta nilai sisanya.

3. Sebagai sumber dana

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi perusahaan-perusahaan industri maupun perusahaan komersil lainnya. Mekanisme untuk memperoleh dana yaitu dengan melalui *sale and lease back* atas aset yang sudah dimiliki lessee.

Sementara itu fasilitas kredit atau credit line yang sudah ada dari bank tidak terganggu dan masih bisa digunakan setiap saat.

4. Off balance sheet

Adalah suatu keadaan dimana adanya transaksi leasing tidak dicantumkan baik sebagai aktiva maupun sebagai hutang dalam neraca, sehingga tidak akan mempengaruhi debt equity, karena tidak akan mengurangi kekayaan atau menambah hutang

5. Menguntungkan cash flow

Fleksibilitas dari penentuan besarnya rental sangat menguntungkan cash flow. Untuk suatu investasi dimana pendapatan penjualan diperoleh secara musiman atau keuntungan baru bisa diperoleh pada masa-masa akhir investasi, maka besarnya rental bisa disesuaikan dengan kemampuan cash flow yang ada. Pengaturan ini bisa mencegah timbulnya gejolak-gejolak kekosongan dana didalam kas perusahaan. Dilain pihak jika keadaan keuangan cukup longgar maka besarnya rental bisa diperbesar untuk mempercepat amortisasi principalnya. Kegiatan ini dapat diatur dengan menyusun struktur rental yang baru yang sesuai dengan proyeksi cash flownya.

6. Menahan pengaruh inflasi

Dalam keadaan inflasi, lessee mengeluarkan biaya rental yang sama. Dengan demikian nilai riil dari rental tersebut telah berkurang. Atau bisa dikatakan bahwa lessee membayar hari ini dengan perhitungan mata uang kemarin.

7. Sarana kredit jangka menengah dan jangka panjang

Terutama sekali di Indonesia, saat ini dirasakan sangat sulit untuk mendapatkan dana pinjaman rupiah untuk jangka menengah dan jangka panjang. Untuk mengatasi hal tersebut, leasing merupakan salah satu alternatif yang bisa memenuhi kebutuhan ini. Melalui sales and lease back maka lessee akan bisa mendapatkan dana yang diperlukan dengan jangka pengembalian jangka menengah dan jangka panjang. Bahkan leasing bisa melakukan bullet repayment seperti pada long term bank loan, dimana rental yang dilakukan tiap bulan hanyalah merupakan pembayaran interest saja.

8. Dokumentasinya sangat sederhana

Leasing biasanya menggunakan dokumentasi yang sudah standar. Adalah lebih mudah bagi lessee untuk melakukan transaksi leasing berikutnya dengan mengikuti dokumentasi yang sudah ada dibandingkan dengan merundingkan pinjaman baru dari bank.

9. Berbagai biaya yang ada dapat dikelompokkan dalam suatu paket

Sebagai akibat dari pembelian suatu barang akan menimbulkan biaya-biaya antara lain berupa biaya pengiriman, biaya down payment, konsultan fee, biaya pemasangan dan termasuk juga biaya asuransi. Semua biaya-biaya tersebut bisa digabungkan menjadi satu dengan harga barang untuk kemudian diamortisasikan sepanjang masa leasing.

10. Kemudahan penyusunan anggaran

Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya relatif tetap akan memudahkan dalam menyusun anggaran tahunan lessee.

D. TEKNIS ANALISIS YANG DIPAKAI

Untuk menilai suatu permohonan permontaan leasing, disini penyusun menggunakan NPV dari cash inflow yang diperoleh perusahaan leasing dari pendapatan dan mencari tingkat suku bunga yang menjadi NPV sama dengan nilai barang modal.

Metode NPV ini memperlihatkan nilai waktu dari uang, maka cash flow yang digunakan dalam menghitung NPV adalah mempresent valuekan net cash flow yang diperoleh lessor dengan cara mendiskontokan pada tingkat biaya modal (*cost of capital*) dari barang modal yang dimiliki lessor atau rate of return yang dikendaki oleh lessor.

Langkah selanjutnya adalah jumlah dari PV keseluruhan net cash flow selama masa lease dikurangkan dengan PV dari barang modal.

Suatu usulan investasi dapat diterima apabila PV dari keseluruhan net cash flow lebih besar dari nilai barang modal yang dikeluarkan, dengan perkataan lain NPV positif. Akan tetapi sebaliknya, usulan investasi akan ditolak apabila jumlah PV dari keseluruhan net cash flow lebih besar dari PV barang modal

Untuk menghitung NPV digunakan rumus sebagai berikut:

$NPV = PV \text{ dari cash flow} - PV \text{ dari nilai barang modal}$

Atau

Dimana NPV = Net Present Value

At = Cash Flow pada periode t

K = Tingkat bunga yang digunakan

n = Jumlah periode

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+K)^t}$$

Untuk menghitung NPV maka kita dapat menggunakan asumsi sebagai berikut:

1. Dengan menggunakan rumus yang pertama, cash flow tahunan selama 3 tahun = Rp.22.500.000 dengan tingkat bunga 10% dan nilai barang modal Rp. 45.000.000; maka dapat dihitung:

$$\begin{aligned} NPV &= (2,478^3 \times 22.500.000;) - 45.000.000; \\ &= 55.957.500 - 45.000.000 \\ &= 10.957.500 \end{aligned}$$

2. Dengan menggunakan rumus yang kedua, dimana cash flow tahun I Rp. 60.000.000; tahun II Rp. 50.000.000; tahun III Rp. 40.000.000; tahun IV Rp. 30.000.000; tahun V Rp. 20.000.000; tahun VI Rp. 10.000.000;

lessor menentukan tingkat bunga 10%, nilai barang modal Rp. 120.000.000; maka dapat dihitung:

$$\begin{aligned} NPV &= -120.000.000 + \frac{60.000.000}{(1+0,1)^1} + \frac{50.000.000}{(1+0,1)^2} + \frac{40.000.000}{(1+0,1)^3} + \frac{30.000.000}{(1+0,1)^4} + \frac{20.000.000}{(1+0,1)^5} + \frac{10.000.000}{(1+0,1)^6} \\ &= 55.928.618,87 \end{aligned}$$

Selain itu lessor perlu mencari tingkat bunga yang menjadikan NPV sama dengan nilai barang modal, sehingga dengan tingkat bunga yang ditetapkan lessor akan memperoleh keuntungan dari kontrak leasing. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$IRR = P_1 - C_1 \times \frac{P_2 - P_1}{C_2 - C_1}$$

Dimana P_1 = Tingkat bunga yang ditetapkan oleh lessor

P_2 = Tingkat bunga yang menjadikan NPV negatif

C_1 = PV dari cash flow dengan menggunakan P_1

C_2 = PV dari cash flow dengan menggunakan P_2

Pembayaran sewa dalam leasing dengan metode pembayaran sewa dimuka dapat dilakukan dengan asumsi sebagai berikut:

1. Nilai barang modal : Rp. 140.000.000;
2. Nilai sisa (residual value) : Rp. 14.000.000;
3. Interest : 24%
4. Lama kontrak : 12 bulan

Pengaruh finansial yang timbul dari suatu transaksi leasing adalah berapa besarnya uang sewa yang harus di bayar kepada lessor sampai dengan akhir periode kontrak. Besarnya uang sewa (lease payment) yang di bayarkan adalah lessee terdiri dari unsur bunga dan cicilan pokok yang jumlahnya selalu berubah-berubah. Pembayaran bunga tersebut akan semakin kecil sejalan dengan penurunan saldo pokok.

Pembayaran sewa dapat dilakukan dengan menggunakan 2 cara yaitu pembayaran di muka (payment in advance) dan pembayaran di belakang (payment in arrears). Pembayaran di muka yaitu pembayaran sewa yang dilakukan di muka pada saat kontrak di setujui. Misalnya kontrak leasing dilakukan pada tanggal 1 Januari 1996 untuk jangka waktu 12 bulan, maka pembayaran sewa pertama dilakukan pada tanggal 1 Januari 1996. Sedangkan sewa di belakang maksudnya adalah sewa dibayar di belakang. Kalau menggunakan cara ini, sewa dibayar pada tanggal 1 februari 1996.

Selanjutnya mengenai periode pembayaran sewa tersebut dapat dilakukan baik secara bulanan, triwulan maupun tengah tahunan. Penentuan periode pembayaran tersebut dipengaruhi oleh keadaan cash flow dan kemampuan lessee. Besarnya pembayaran sewa setiap periodenya ditentukan oleh faktor-faktor antara lain : nilai barang modal, simpanan jaminan, nilai sisa, jangka waktu dan tingkat bunga.

Untuk menghitung tingkat bunga majemuk dapat digunakan rumus sebagai berikut :

$$C = ((1+i)^n - 1) \times 100 \%$$

Dimana = C = Tingkat bunga majemuk

i = Tingkat bunga dalam satu periode

n = Jumlah periode

contoh : 1. Tingkat bunga 25% p.a, jumlah periode 3, maka :

$$\begin{aligned} \text{Tingkat bunga} &= \left(\left(1 + \frac{0,25}{12} \right)^3 - 1 \right) \times 100\% \\ &= 6,38 \% \end{aligned}$$

contoh : 2. Tingkat bunga 25% p.a, jumlah periode 6, maka :

$$\begin{aligned}\text{Tingkat bunga} &= \left(\left(1 + \frac{0.25}{12} \right)^6 - 1 \right) \times 100\% \\ &= 13,17\%\end{aligned}$$

Berikut ini akan diilustrasikan suatu masalah yang dihadapi oleh PT. "Y" dalam menentukan alternatif dalam pembelian barang modalnya:

PT "Y" merencanakan pengadaan peralatan seharga Rp. 40.000.000; termasuk biaya pemasangan dan pengiriman. Peralatan tersebut akan digunakan selama 5 tahun dan diperkirakan memiliki nilai sisa sebesar Rp. 4.000.000,. Alternatif lain adalah melalui metode leasing, yaitu mengontrak sewa peralatan tersebut selama 5 tahun. Tarif pajak 50%. Pendapatan yang diinginkan oleh lessor dari leasing tersebut sebesar 15% dengan cicilan tetap selama 5 tahun.

Angsuran leasing tiap periode:

$$\text{Th}_0 \quad x \quad = \quad x$$

$$\frac{\text{Th}_1 \quad x}{(1 + 0,15)^1} = 0,8696x$$

$$\frac{\text{Th}_2 \quad x}{(1 + 0,15)^2} = 0,7561x$$

$$\frac{\text{Th}_3 \quad x}{(1 + 0,15)^3} = 0,6575x$$

$$\frac{\text{Th}_4 \quad x}{(1 + 0,15)^4} = 0,5717x$$

$$\begin{aligned}
 \text{Th}_5 \frac{x}{(1+0,15)^5} &= \frac{0,4972x}{3,3521x} \\
 &= 40.000.000 - (0,4972)(4.000.000) \\
 &= 40.000.000 - 1.988.800 \\
 &= \underline{38.011.200} \\
 &\quad \times 3,3521 \\
 &= 11.339.000
 \end{aligned}$$

Angsuran pembelian

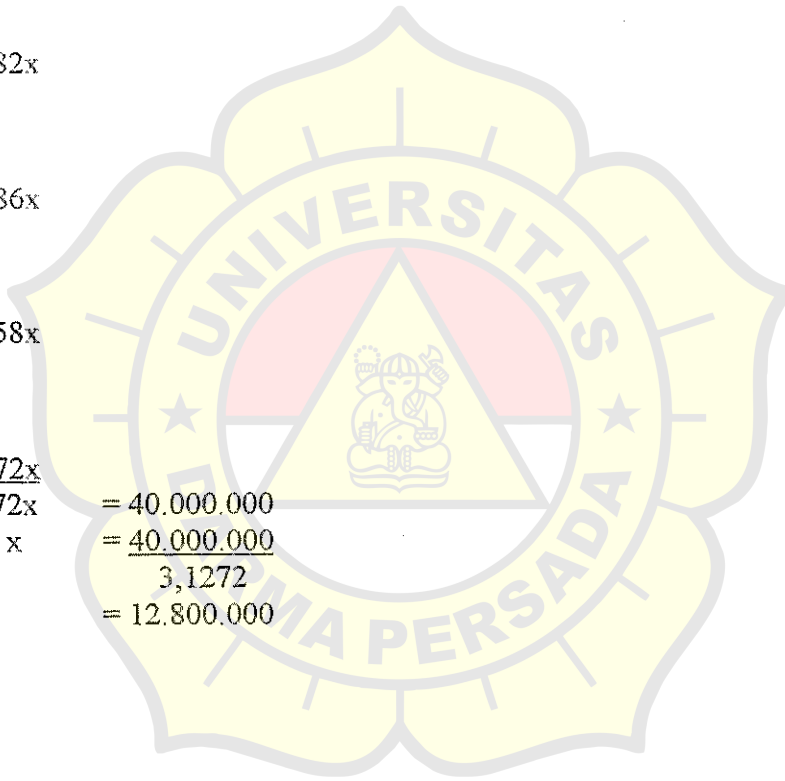
$$\begin{aligned}
 \text{Th}_1 \frac{x}{(1+0,18)^1} &= 0,8474x
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Th}_2 \frac{x}{(1+0,18)^2} &= 0,7182x
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Th}_3 \frac{x}{(1+0,18)^3} &= 0,6086x
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Th}_4 \frac{x}{(1+0,18)^4} &= 0,5158x
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Th}_5 \frac{x}{(1+0,18)^5} &= \frac{0,4372x}{3,1272x} \\
 &= 40.000.000 \\
 &= \underline{40.000.000} \\
 &\quad \times 3,1272 \\
 &= 12.800.000
 \end{aligned}$$



Tabel II. 1

NILAI SEKARANG DARI ARUS KAS KELUAR KARENA MEMILIKI SENDIRI(dlm ribuan rupiah)

Tahun	Total Angsuran	Bunga	Amortisasi	Saldo	Penyusutan dan Biaya Pemeliharaan	Penghematan Pajak	Arus Kas Keluar	PVIF (9%)	PV Memiliki
1	12.800	7.200	5.600	34.400	7.200	7.200	5.600	0.9174	5.137
2	12.800	6.192	6.608	27.792	7.200	6.696	6.104	0.8417	5.138
3	12.800	5.003	7.797	19.995	7.200	6.101	6.698	0.7722	5.172
4	12.800	3.599	9.201	10.794	7.200	5.399	7.400	0.7084	5.242
5	12.800	2.006	10.794	0	7.200	4.603	8.197	0.6499	5.315
									26.004

Tabel II. 2

NILAI SEKARANG DARI ARUS KAS KELUAR KARENA KONTRAK SEWA (dlm ribuan rupiah)

Tahun	Sewa	Pengurangan Pajak	Arus Kas Keluar	PVIF (9%)	PV Sewa
1	11.339	5.669	5.670	0.9174	5.202
2	11.339	5.669	5.670	0.8417	4.722
3	11.339	5.669	5.670	0.7722	4.378
4	11.339	5.669	5.670	0.7084	4.017
5	11.339	5.669	5.670	0.6499	3.685
5a	4.000	-	4.000	0.6499	2.600
					24.654

Setelah membandingkan kedua alternatif diatas, maka sebaliknya PT. "Y" memilih alternatif kontrak sewa (leasing) karena membutuhkan dana yang lebih kecil dibandingkan dengan memiliki sendiri.

E. PERBEDAAN LEASING DENGAN SEWA MENYEWA DAN SEWA BELI

1. Sewa menyewa

Definisi menurut KUH perdata, pasal 1548 hal. 340 kitab UU hukum perdata, disebutkan bahwa:

“ Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya. Kenikmatan dari dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”

Kalau kita lihat definisi diatas ada kemiripannya dengan usaha leasing tetapi kalau kita teliti lagi ada perbedaannya, yaitu:

	Leasing	Sewa menyewa
Metode	usaha pembiayaan	usaha sewa menyewa
Yang dibayar	pengembalian berkala atas kerja	uang sewa
Kewajiban	terus walau barang musnah	berakhir
Hak opsi	ada	tidak ada

2. Lembaga Sewa Beli

Diatur sesuai dengan keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No.34/KP/II/80, sebagai berikut:

“ jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan dilihat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harga dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual.”

Jadi dalam hal ini yang terjadi adalah transaksi jual beli barang dengan cara cicilan, dimana kepemilikan barang tersebut akan beralih kepada pembeli kalau semua cicilan sudah lunas. Sedangkan dalam metode leasing yang terjadi adalah transaksi finansial karena pada dasarnya leasing adalah mendapatkan dana dari lessor untuk membeli barang karena pemilikannya ada pada lessor.

F. KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN METODE LEASING

Secara terinci keuntungan – keuntungan metode leasing dibandingkan dengan metode lainnya adalah sebagai berikut:

Keuntungan leasing bagi lessee

1. Capital saving

Ditinjau dari pihak lessee, leasing memberikan keringanan pengadaan dana dibandingkan dengan pembelian tunai. Didalam transaksi leasing, lessee hanya menyediakan uang muka (*security deposit*) sebesar 10% - 20% dari harga barang modal, sisa pembayaran harga barang modal akan dilakukan oleh lessor.

Dengan demikian lessee dapat menggunakan dana yang dimilikinya sendiri untuk proyek lain.

2. Fleksibilitas

Pembiayaan dengan metode leasing sifatnya sangat fleksibel, perusahaan leasing lebih mudah menyesuaikan diri dengan kebutuhan lessee dibandingkan dengan bank atau lembaga keuangan lainnya terutama dalam struktur perjanjian kontraknya.

3. Pengaruh terhadap debt – equity ratio

Membiayai perusahaan dengan leasing, rasio hutang dengan modal sendiri (*debt-equity ratio*) perusahaan (lessee) tidak terpengaruhi. Dengan demikian perusahaan tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam dana dari sumber lain sesuai dengan credit line yang dimilikinya.

4. Penampilan dalam off balance sheet

dengan leasing tidak terdapat hutang piutang antara lessee dengan lessor, transaksi leasing tidak nampak dalam neraca lessee (off balance sheet) baik disisi aktiva maupun pasiva.

5. Obsolescence risk

leasing akan melindungi lessee dari resiko obsolescence (keuangan) baik dari segi teknis dan ekonomik dari barang modal tersebut.

6. Cara pembayaran

pembayaran lease dapat disesuaikan dengan pola penerimaan lessee, oleh karena itu akan mudah menyusun cash flow. Pembayaran lease umumnya bersifat tetap sehingga tidak terlalu menjadi beban disaat permulaan masa lease.

7. Pengaruh terhadap taxable income

pembayaran sewa leasing menjadi komponen biaya operasi sehingga mengurangi biaya taxable – income dan biasanya biaya lease (lease rental) ini lebih besar dari biaya depresiasi dan biaya bunga. Dengan demikian taxable income akan menjadi kecil dan lessee mendapat keuntungan penghematan pajak.

8. Hak opsi

bila masa lease berakhir lessee dapat membeli barang modal tersebut, memperpanjang kontrak perjanjian lease atau mengembalikan barang modal tersedia pada lessor.

Keuntungan leasing bagi lessor

1. Segi kepemilikan

lessor adalah pemilik barang modal yang akan dilease, keadaan tersebut memberikan rasa aman kepada mereka, karena apabila selama masa perjanjian leasing, lessee jatuh pailit lessor dapat menarik kembali barang modal yang dilease dengan segera.

2. Dalam hal penyusutan

Lessor sebagai pemilik berhak untuk melakukan pembebanan penyusutan atas barang lease untuk tujuan penghematan pajak. (dalam operating lease).

3. Lain-lain

manfaat lain timbul apabila adalah bank, lembaga keuangan atau anak perusahaan kedua macam organisasi tersebut. Dengan leasing mereka dapat menawarkan jenis jasa baru yang berarti suatu diversifikasi jenis jasa yang dapat ditawarkan kepada masyarakat.

Keuntungan leasing bagi produsen atau distributor

1. Bagi distributor barang modal, leasing merupakan salah satu sarana untuk meningkatkan hasil penjualan produk mereka.

2. Bagi financial leasing juga membantu mereka dalam masalah pembelanjaan, karena mereka akan menerima pembayaran tunai dari produk yang mereka perdagangkan sehingga mereka tidak perlu menanggung resiko kredit seperti halnya bilamana mereka harus menjual barang modal dengan angsuran.
3. Seluruh dana dan tenaga yang mereka miliki dapat dicurahkan kepada fungsi mereka yang sebenarnya yaitu memproduksi dan memasarkan barang.

Sedangkan kerugian-kerugian pembiayaan leasing adalah sebagai berikut:

Kerugian bagi lessee:

1. *Ownership flexibility*

dengan leasing, lessee harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh lessor untuk melindungi equipment yakni dalam bentuk pembatasan mengenai pengoperasian barang atau perlindungan asuransi yang harus ditanggung lessee. Persyaratan tersebut kadang-kadang terlalu ketat sehingga memberatkan lessee.

2. *Residual value*

lessee mungkin kehilangan kesempatan untuk memperoleh benefit dari residual value

3. *Early termination*

financial leasing mungkin kurang tepat bila mereka yang membutuhkan dana jangka pendek. Jika lease tersebut dibatalkan sebelum masa kontrak lease berakhir akan timbul biaya-biaya pembatalan yang cukup besar.

4. *Security value*

lessee tidak dapat menggolongkan lease equipmentnya sebagai asset sehingga tidak dapat digunakan sebagai agunan kredit dari bank.

5. *Prestige*

hak kepemilikan mungkin lebih dianggap prestise dan lebih memberikan kepuasan kepada pemilik.

6. *Biaya bunga*

biaya bunga dengan lease financing biasanya lebih tinggi dari bunga pinjaman bank.

Kerugian bagi pihak lessor

1. Sebagai pemilik lessor mempunyai resiko yang lebih besar daripada lessee sehubungan dengan barang lease, maupun dengan kegiatan operasionalnya yaitu adanya tanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga atas kepemilikan barang tersebut. Lessor belum tentu yakin barang yang dileasekan bebas dari gadai maupun kepentingan lainnya.
2. Lessor walaupun statusnya sebagai pemilik barang yang dileasekan tersebut tetapi tidak dapat melakukan tuntutan kepada pabrik atau supliernya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh lessee sebagai pemakai barang.
3. Walaupun lessor mempunyai hak secara hukum untuk menjual leased property khususnya pada akhir periode lease lessor belum tentu dapat yakin bahwa barang yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti gadai atau kepentingan-kepentingan lainnya.