

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Leasing

Leasing adalah merupakan badan usaha atau lembaga yang kegiatan usahanya melakukan pembiayaan dalam bentuk pengadaan atau penyediaan barang modal kepada suatu perusahaan atau perorangan, baik secara *finance lease* maupun *operating lease*, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala dalam jangka waktu tertentu, disertai hak pilih untuk membeli barang modal tersebut atau yang telah disepakati bersama.

Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1974 telah mengeluarkan suatu Surat Keputusan mengenai leasing berupa Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. Kep-122/MK/IV/2/1974, No. 32/MSK/2/1974 No. 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974. Menurut Surat Keputusan ini leasing adalah :

Setiap kegiatan 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.

Equipment Leasing Association (ELA) di London memberikan defenisi leasing sebagai berikut <sup>6)</sup> :

*Leasing adalah perjanjian antara lessor dengan lessee untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh lessee. Hak pemilikan atas barang modal tersebut ada pada lessor sedangkan lessee hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.*

Menurut Djoko Prakoso. SH, perusahaan leasing adalah <sup>7)</sup> :

Perusahaan yang menawarkan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dengan batas waktu menengah atau panjang, dan di sini pihak penyewa (*lessee*) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu objek *lease* ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan oleh *lessor*.

Menurut Steven H. Gifis dalam Law Dictionary, *lease* adalah <sup>8)</sup> :

*An agreement whereby one party (called the landloerd) relinquishes his right to immediate possesion of property, while retaining ultimate legal ownership (title). Ordinary when a lease is made we find an agreement by the owner (lessor) to turn over specifically described premises to the exclusive possession of the lessee for a definite period of time an for consideration commonly called rent.*

- 
- 6) SGV-Utomo Executive Development and Training, *Lease Accounting*, 1 s.d.7 Agustus, 1985.
  - 7) Joko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, penerbit : Dahara Prize, Semarang, 1996, Hal. 1.
  - 8) *Law Dictionary*, Barron's Educational Series, Inc. Woodbury, NY tahun 1975.

Pihak-pihak yang berkepentingan atau terkait dalam transaksi leasing terdiri dari :

**1. Lessor**

*Lessor* adalah pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan, yang disebut juga sebagai Investor, Equity-Holders, Owner-participant atau Trusters-Owner.

**2. Lessee**

*Lessee* adalah pihak yang memakai barang modal tersebut sebagai imbalan atas pembayaran *lease* yang dilakukannya. *Lessee* berhak untuk menggunakan barang modal tersebut selama masa kontrak dan pada akhir masa kontrak, *lessee* boleh membeli barang modal tersebut dengan persyaratan yang ringan.

**3. Kreditur atau Lender**

Kreditur atau Lender atau disebut juga *Debt Holder* atau *Loan Participant* adalah perusahaan yang menjamin perjanjian *lease* tersebut yang umumnya terdiri dari Bank, Insurance Company, Yayasan.

**4. Supplier**

*Supplier* adalah pihak penjual dan pemilik barang yang akan disewakan, dapat terdiri dari perusahaan (*manufacturer*) yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

Kegiatan perusahaan leasing harus dilakukan dalam bentuk pengadaan barang modal bagi penyewa guna usaha (*lessee*) baik dengan hak opsi atau tanpa hak opsi, untuk membeli barang modal tersebut pada saat berakhirnya masa kontrak. Kegiatan leasing hampir menyerupai kegiatan bank, namun bank memberikan modal berupa uang sedangkan leasing memberikan modal berupa barang modal yang digunakan untuk memproduksi dan memperlancar jalannya usaha.

Perusahaan leasing dilarang menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito, tabungan maupun memberikan pinjaman uang (kredit), mengeluarkan jaminan bagi pihak ketiga atau usaha-usaha perbankan lainnya. Perusahaan leasing yang berkedudukan di luar wilayah Indonesia dilarang melakukan kegiatan leasing di Indonesia.

Leasing Company disebut juga perusahaan sewa guna usaha, bentuknya mirip dengan sewa-menyewa, sewa beli atau jual beli, anjak piutang dan bentuk lainnya. Bentuk-bentuk kegiatan di atas harus dipahami betul agar dapat diketahui perbedaan dan kesamaannya dengan kegiatan leasing.

Lembaga sewa beli melakukan kegiatan yang hampir sama dengan jual beli biasa. Transaksinya hanya melibatkan penjual dan pembeli, di mana pembeli menyerahkan sejumlah uang secara berkala dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama dan apabila waktu yang telah ditetapkan berakhir, maka hak

dari pemilikan barang tersebut secara otomatis berpindah dari penjual kepada pembeli. Dalam sewa beli ini ditekankan perpindahan hak kepemilikan secara otomatis, sedangkan dalam leasing masih ada sesuatu hal yang mengikat kedua belah pihak yang disebut dengan *residual value* dan hak opsi.

Di dalam anjak piutang, kegiatannya hanya berupa pengalihan piutang karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh perusahaan anjak piutang, misalnya dengan membayar di muka. Pengalihan pembayaran angsuran oleh debitur kepada kreditur karena kreditur kedua telah membayarkan sejumlah nilai pengambilan debitur kepada kreditur pertama. Selanjutnya debitur dapat membayarkan kepada kreditur terakhir sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, baik secara angsuran maupun tanpa angsuran pada tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan. Dalam praktek, kegiatan perusahaan anjak piutang hampir sama dengan kegiatan perusahaan leasing, namun banyak sekali perbedaan yang terkandung di dalamnya, baik secara hukum maupun dalam praktek. Perusahaan anjak piutang tidak hanya terbatas pada pembiayaan barang modal, tetapi termasuk juga uang dan surat berharga.

Beberapa unsur dalam pembiayaan leasing yang membedakannya dengan pembiayaan lainnya adalah sebagai berikut :

### 1. **Objek leasing**

Barang-barang yang menjadi objek leasing di sini meliputi segala macam barang modal antara lain pesawat terbang, kendaraan bermotor, mesin-mesin, dan komputer untuk keperluan kantor.

### 2. **Pembayaran secara berkala (tetap/konstan tiap periode tertentu) dan dalam jangka waktu tertentu**

Dalam sewa-menyewa biasanya cara pembayaran dilakukan sekali untuk suatu periode tertentu, sedangkan dalam leasing pembayarannya dilakukan secara berkala dan biasanya dilakukan setiap bulan, kwartal atau setiap setengah tahun sekali.

### 3. **Nilai sisa atau residual value**

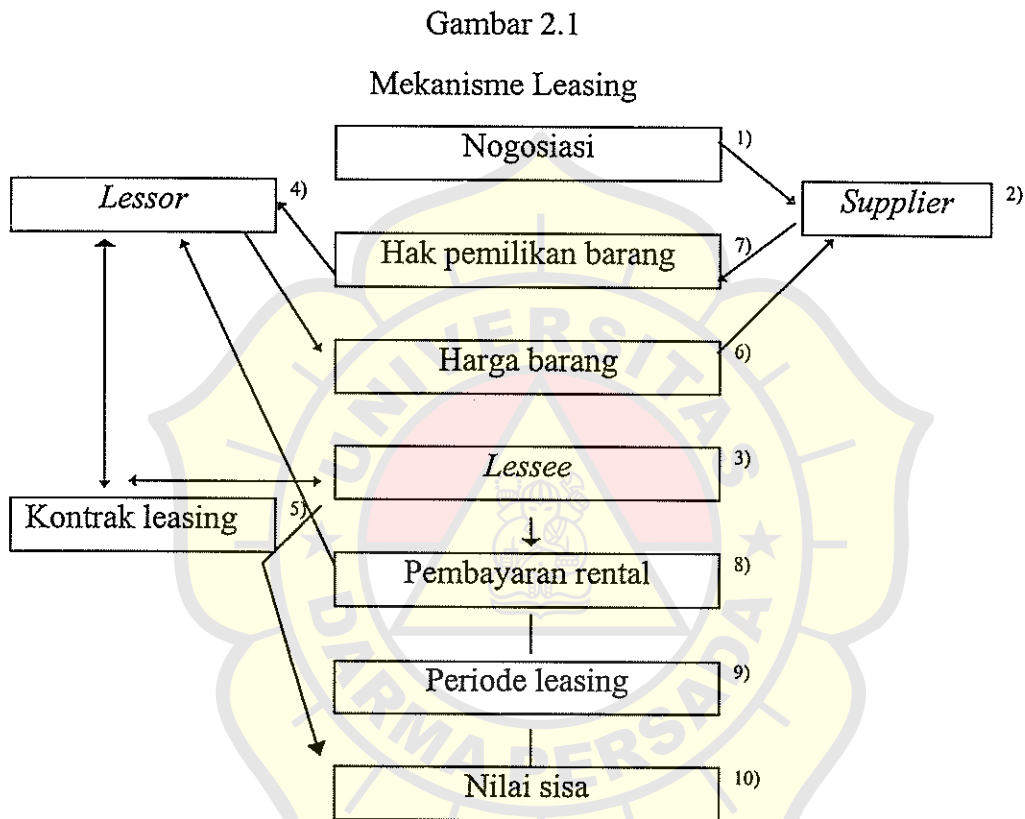
Pada perjanjian leasing ditentukan suatu nilai sisa sedangkan pada perjanjian sewa-menyewa tidak mengenal adanya hal ini.

### 4. **Hak opsi bagi lessee**

Pada akhir masa leasing, *lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atautkah mengembalikan barang modal tersebut kepada *Lessor*. Pada perjanjian sewa-menyewa, jika masa sewa telah berakhir maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan.

## B. Mekanisme Leasing

Dalam transaksi leasing minimal terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier*. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, *lessor* hanyalah pemilik barang secara hukum sedangkan *lessee* adalah pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas barang modal yang diperjanjikan dalam kontrak leasing. Untuk menjelaskan mekanisme dari leasing tersebut, menurut Eddy P. Sukadi dapat dibuat diagram sebagai berikut <sup>9)</sup> :



Dari diagram di atas, terdapat 10 unsur penting dalam perjanjian leasing. Unsur-unsur tersebut antara lain :

<sup>9)</sup> Eddy P. Sukadi, *Mekanisme Leasing*, Penerbit : Galia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal. 81.

### 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*

*Lessee* adalah pihak yang akan memakai barang yang di-*lease*-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 objek 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*

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 berdasarkan hal-hal :

- a) Masa manfaat penggunaan barang tersebut sesuai dengan umur rata-rata barang tersebut.
- b) Lokasi di mana barang tersebut ditempatkan.
- c) Pertimbangan keadaan cashflow dari pada *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.

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

### C. 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

*cashflow* 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* sehingga pengaturan pembayaran sewa secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan aktiva yang di *lease*. Selain itu *lessee* dapat menentukan jangka waktu pembayaran. Fleksibel 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 komersial lainnya. Mekanisme untuk memperoleh dana yaitu dengan melalui *sales and lease back* atas *asset* 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 di mana 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 cashflow*

Fleksibilitas dari penentuan besarnya rental sangat menguntungkan *cashflow*. Untuk suatu investasi di mana pendapatan penjualan diperoleh secara musiman atau di mana keuntungan baru bisa diperoleh pada masa-masa akhir investasi, maka besarnya rental bisa disesuaikan dengan kemampuan *cashflow* yang ada. Pengaturan ini bisa mencegah timbulnya gejolak-gejolak kekosongan dana di dalam kas perusahaan. Di lain pihak jika keadaan keuangan cukup longgar maka besarnya rental bisa diperbesar untuk mempercepat amortisasi *principal*-nya. Kegiatan ini dapat diatur dengan menyusun struktur rental yang baru yang sesuai dengan proyeksi *cashflow*-nya.

#### 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*, di mana 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 yang berikutnya dengan mengikuti dokumentasi yang sudah ada dibandingkan dengan merundingkan pinjaman baru dari bank.

9. *Berbagai biaya yang ada dapat dikelompokkan dalam satu 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 mempermudah dalam menyusun anggaran tahunan *lessee*.

## **D. Perkembangan Bisnis Pembiayaan Leasing Di Indonesia**

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 Februari 1974 tentang perjanjian usaha leasing. Selanjutnya sebagai lembaga yang bertugas dan berwenang memberi izin usaha bagi leasing, Menteri Keuangan mengeluarkan surat keputusan No.649/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 yang mengatur mengenai ketentuan tata cara perizinan dan kegiatan usaha leasing di Indonesia.

Untuk mendukung perkembangan usaha ini, Menteri Keuangan selanjutnya mengeluarkan surat keputusan No.650/MK/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan bea materai terhadap usaha leasing. Perlakuan perpajakan terhadap setiap transaksi atau kontrak leasing antara perusahaan leasing (*lessor*) dan *lessee* berdasarkan Surat Keputusan tersebut

bukan merupakan suatu objek pajak dan karenanya tidak dikenakan pajak penjualan.

Kemudian sejak saat itu, terutama sejak dekade 80-an, perusahaan leasing semakin bertambah jumlahnya sejalan dengan pertambahan volume transaksinya yang mengalami kenaikan dari tahun ke tahun.

Industri leasing dewasa ini peranannya cukup besar sebagai alternatif sumber pembiayaan dalam dunia usaha terutama dalam penyediaan barang-barang modal yang dibutuhkan setiap unit-unit usahanya.

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 maraknya kegiatan bisnis leasing sebagai sumber pembiayaan, di samping cara-cara pembiayaan konvensional yang umum dikenal melalui lembaga perbankan. Perkembangan usaha leasing di Indonesia tidak hanya dalam jumlah perusahaan saja, tetapi juga diikuti dengan peningkatan besarnya kontrak leasing.

Problem yang masih dihadapi oleh perusahaan leasing di Indonesia adalah mengenai peraturan bebas bea masuk untuk barang-barang modal yang diimpor untuk kepentingan PMA dan PMDN yang telah disetujui oleh BKPM.

## E. Jenis-Jenis Leasing

Secara umum jenis-jenis leasing ini bisa dibedakan menjadi dua kelompok utama. Hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan dari perbedaan dua jenis ini adalah mengenai hak pemilikan secara hukum, cara pencatatan di dalam akuntansi serta mengenai besarnya rental <sup>10)</sup>.

Kedua jenis leasing ini adalah :

### 1. Finance Lease

Perusahaan leasing (*lessor*) adalah pihak yang membiayai barang modal. Penyewa guna usaha (*lessee*) biasanya memilih barang yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan leasing, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi leasing. Selama masa leasing, *lessee* melakukan pembayaran sewa secara berkala, di mana jumlah seluruh rental meliputi harga barang yang harus dibayar oleh *lessor* serta ditambah pembayaran bunga dan keuntungan untuk *lessor*.

Dari pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa *finance lease* atau disebut juga sebagai *full pay out leasing* adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee* di mana :

- a) *Lessor* sebagai pemilik barang atau objek leasing hanya merupakan pemilik barang secara hukum.

---

<sup>10)</sup> Eddy P. Sukadi, *ibid*, Hal 20.

- b) *Lessee* berkewajiban membayar kepada *lessor* secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disetujui. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan angsuran atau *lease payment* yang terdiri dari biaya perolehan barang ditambah dengan semua biaya lainnya yang dikeluarkan *lessor* dan tingkat keuntungan atau *spread* yang diinginkan *lessor*.
- c) *Lessor* dalam jangka waktu perjanjian yang disetujui tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak atau pemakaian barang tersebut. Resiko ekonomis termasuk biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang yang di *lease* tersebut ditanggung oleh *lessee*.
- d) *Lessee* pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa yang disepakati atau mengembalikan pada *lessor* atau memperpanjang masa *lease* sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Pembayaran berkala pada masa perpanjangan *lease* tersebut biasanya jauh lebih rendah dari masa *lease* yang pertama.

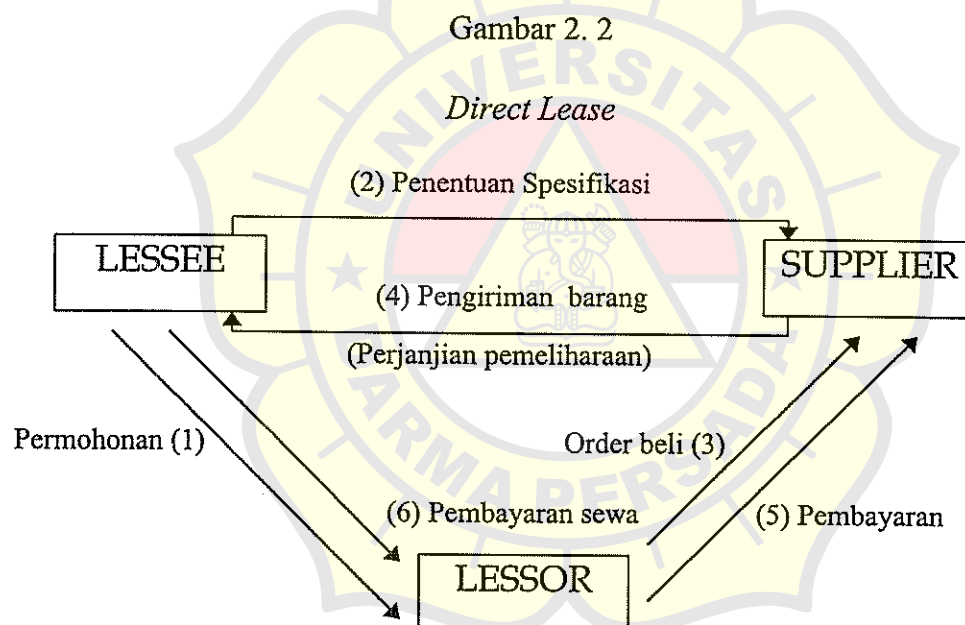
Selanjutnya, *finance lease* dalam prakteknya dapat dibagi dalam beberapa bentuk transaksi antara lain sebagai berikut :

#### 1. *Direct finance lease*

Adalah suatu bentuk transaksi leasing di mana *lessor* membeli suatu barang atas permintaan pihak *lessee* dan sekaligus menyewa-guna-usahakan barang

tersebut kepada *lessee* yang bersangkutan. Spesifikasi barang yang akan di-*lease* tersebut termasuk penentuan harga dan *supplier* dapat dilakukan oleh *lessee*. Tujuan dari *lease* adalah semata-mata untuk mendapatkan pembiayaan dengan cara leasing, guna memperoleh barang modal yang dapat digunakan dalam proses produksi dan atau meningkatkan kapasitas produksi. Sedangkan proses pembelian mulai dari order pembelian dilakukan oleh *lessor* hanya untuk kebutuhan *lessee*.

Mekanisme transaksi bentuk *direct lease* yaitu :



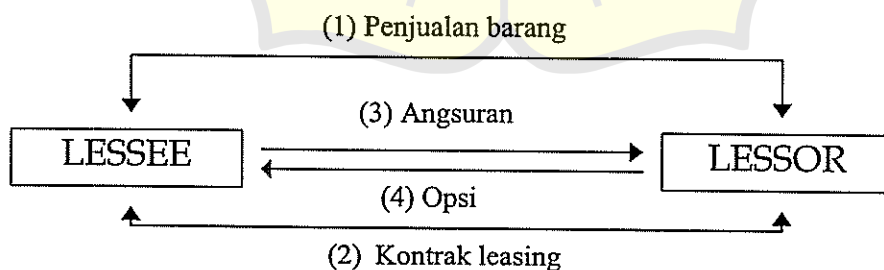
## 2. *Sales and lease back*

Transaksi leasing dalam 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 belah pihak. Metode leasing ini dimaksudkan untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja. Transaksi leasing seperti ini sangat umum dilakukan di Indonesia akibat adanya nasabah impor barang modal, perizinan serta pengoperasian maupun pembiayaan kembali terhadap pinjaman yang telah diperoleh *lessee* untuk memperoleh barang modal yang semula tidak melalui transaksi *lease*. Dengan adanya kendala atau masalah impor barang modal ini terutama dalam hal pengenaan bea masuk atau pajak dalam rangka pengadaan sendiri barang modal, umumnya pihak *lessee* akan membeli lebih dahulu atas nama sendiri barang impor atau ex-impor termasuk membayar bea masuk dan bea impor lainnya. Selanjutnya barang tersebut dijual kepada *lessor* untuk selanjutnya diserahkan kembali kepada *lessee* untuk digunakan sesuai dengan jangka waktu yang disetujui dalam kontrak leasing.

Mekanisme transaksi sale and *lease* back yaitu :

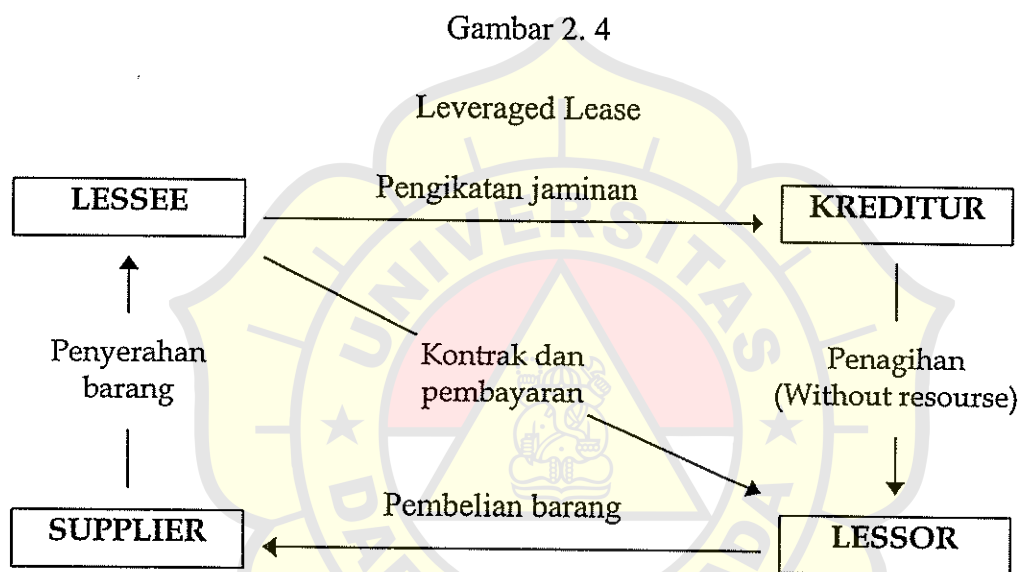
Gambar 2. 3  
Sale and Lease Back



### 3. *Leveraged Lease*

Menurut teknis ini, di samping melibatkan *lessee* dan *lessor*, juga melibatkan kreditur jangka panjang dalam membiayai suatu objek leasing. Pihak kreditur jangka panjang inilah yang memiliki porsi terbesar dalam membiayai transaksi leasing ini.

Mekanisme transaksi *leveraged lease* yaitu :



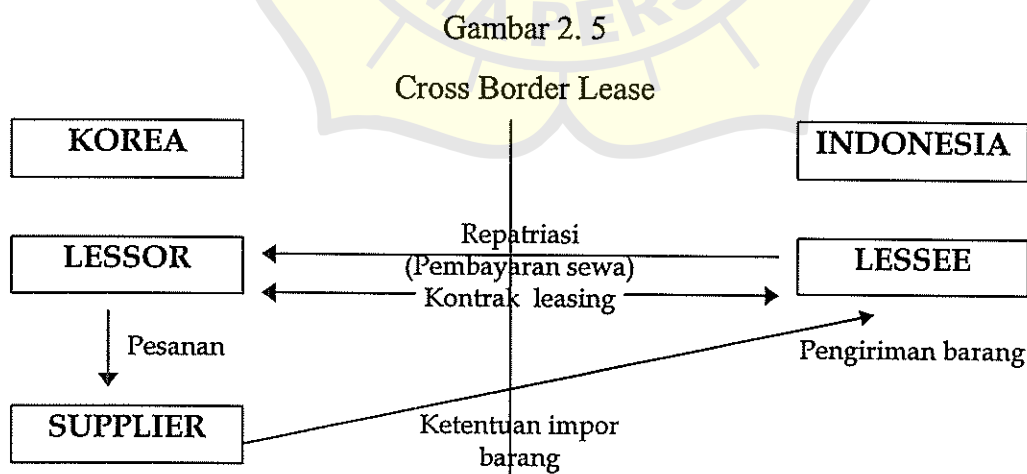
### 4. *Syndicated lease*

Adalah pembiayaan leasing yang dilakukan oleh lebih dari satu *lessor* atas objek leasing (*lessee*). Ini terjadi apabila *lessor* karena alasan-alasan resiko tidak bersedia atau karena tidak memiliki kemampuan pendanaan untuk menutupi sendiri suatu transaksi leasing yang dibutuhkan oleh *lessee*.

### 5. *Cross border lease*

Adalah transaksi leasing yang dilakukan di luar batas suatu negara yaitu negara di mana *lessor* berkedudukan berbeda dengan negara *lessee*. Transaksi leasing ini mengandung banyak resiko bagi *lessor* karena bagaimanapun juga akan melibatkan mekanisme hukum, perpajakan dan masalah-masalah lainnya dari masing-masing negara yang bersangkutan. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut biasanya transaksi leasing dilakukan oleh afiliasinya atau subsidiary perusahaan leasing yang bersangkutan. *Cross border lease* saat ini banyak dilakukan di negara-negara maju seperti di Eropa atau di Amerika Serikat. Barang-barang atau peralatan yang ditransaksikan dalam *cross border lease* ini juga meliputi nilai jutaan dollar seperti pesawat terbang jet. Pemerintah Indonesia hingga saat ini belum mengizinkan adanya transaksi *cross border lease* ini.

Mekanisme transaksi *cross border lease* yaitu :

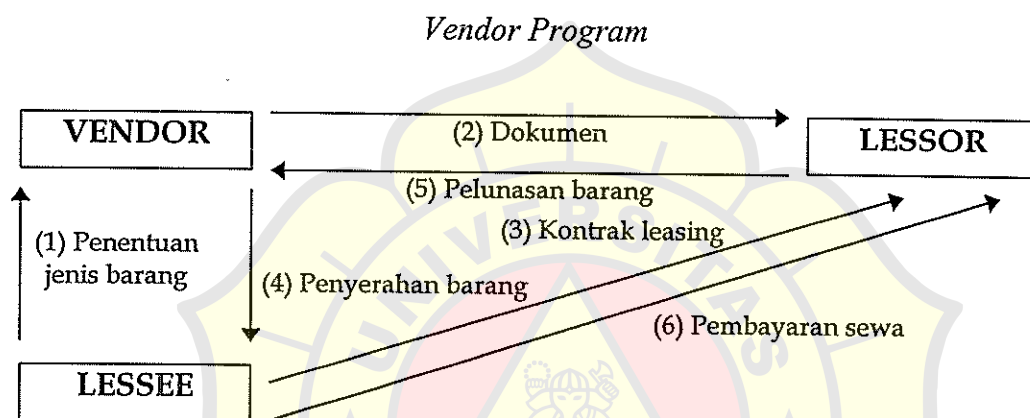


## 6. Vendor Program

Adalah suatu metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau dealer di mana perusahaan leasing memberikan atau menyediakan fasilitas leasing kepada pembeli barang.

Mekanisme transaksi Vendor program yaitu :

Gambar 2. 6



### b. Operating Lease

*Operating lease* adalah bentuk dari leasing di mana *lessor* sengaja membeli barang modal dan selanjutnya di-*lease*-kan kepada *lessee*. Dalam *operating lease* jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut bunganya.

*Operating lease* atau yang disebut juga dengan istilah sewa guna usaha biasa adalah suatu perjanjian kontrak antara *lessor* dengan *lessee* di mana :

- 1) *Lessor* sebagai pemilik objek leasing, kemudian menyerahkannya kepada pihak *lessee* untuk digunakan dalam jangka waktu yang relatif pendek dari pada umur ekonomis barang modal tersebut.
- 2) *Lessee* atas penggunaan barang modal tersebut, membayar sejumlah sewa secara berkala kepada *lessor* yang jumlahnya tidak meliputi jumlah keseluruhan harga perolehan barang tersebut beserta bunganya atau disebut juga *non full pay out lease*.
- 3) *Lessor* menanggung segala resiko ekonomis dan memelihara atas barang-barang tersebut.
- 4) *Lessee* pada akhir masa kontrak harus mengembalikan objek dari *lease* tersebut kepada *lessor*.
- 5) *Lessee* biasanya dapat membatalkan perjanjian leasing sewaktu-waktu atau disebut dengan istilah *cancelable*.

*Operating lease* dalam pelaksanaannya membutuhkan keahlian khusus terutama untuk pemeliharaan objek *lease* dan pemasaran kembali barang modal yang di-*lease*-kan tersebut. Pada akhir masa kontrak objek leasing merupakan hak milik *lessor* untuk kemudian dilakukan pemasaran kembali atas barang modal tersebut dan bertanggung jawab atas segala biaya pelaksanaan *lease*, antara lain biaya asuransi, pembayaran pajak dan pemeliharaan barang modal.

Selanjutnya menurut keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 27 November 1991, kegiatan leasing dapat dilakukan dengan cara berikut :

- a) Sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*).
- b) Sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*).

Penggolongan suatu transaksi leasing menurut ketentuan Menteri Keuangan tersebut di atas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Kegiatan leasing digolongkan sebagai *finance lease* apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a) Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *lessor*.
- b) Masa sewa guna usaha untuk barang modal ditetapkan sekurang-kurangnya :
  - 1) 2 tahun untuk golongan I.
  - 2) 3 tahun untuk golongan II.
  - 3) 7 tahun untuk golongan bangunan.
- c) perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai hak opsi.

Penggolongan jenis barang modal yang disewa guna usahakan di atas diatur dalam keputusan Menteri Keuangan masing-masing No. 1169/KMK.04/1983 tanggal 21 Desember 1983 dan No. 826/KMK.04/1984

tentang penentuan jenis-jenis harta dalam masing-masing golongan untuk keperluan dalam menghitung penghasilan kena pajak.

1. Leasing digolongkan sebagai *operating lease* apabila memenuhi kriteria berikut :

- a) Jumlah pembayaran leasing selama masa leasing pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di-*lease*-kan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh *lessor*.
- b) Perjanjian leasing tidak memuat ketentuan mengenai hak opsi bagi *lessee*.

#### **F. Teknis Analisis Yang Dipakai**

Untuk menilai suatu permohonan permintaan leasing, di sini penyusun menggunakan *net present value* dari *cash inflow* yang diperoleh perusahaan leasing dari pendapatan dan mencari tingkat suku bunga yang menjadi *net present value* sama dengan nilai barang modal.

Metode *net present value* (NPV) ini memperlihatkan nilai waktu dari uang, maka *cashflow* yang digunakan dalam menghitung NPV adalah mem-*present value*-kan *net cashflow* yang diperoleh *lessor* dengan cara mendiskontokan pada tingkat biaya modal (*cost of capital*) dari barang modal yang dimiliki *lessor* atau *rate of return* yang dikehendaki oleh *lessor*.

Langkah selanjutnya adalah jumlah dari *present value* (PV) keseluruhan *net cashflow* selama masa *lease* dikurangkan dengan PV dari barang modal.

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

Untuk menghitung net present value digunakan rumus sebagai berikut :

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

atau

$$\text{NPV} = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+k)^t}$$

Di mana

NPV = Net Present Value

$A_t$  = Cashflow pada periode t

k = Tingkat bunga yang digunakan

n = Jumlah periode

Untuk menghitung NPV maka kita dapat menggunakan asumsi sebagai berikut :

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

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

2. dengan menggunakan rumus yang kedua, di mana cashflow 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,- dan tahun VI Rp.10.000.000,-. *Lessor* menentukan tingkat bunga 10%, nilai barang modal Rp.120.000.000,- maka dapatlah dihitung :

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

Selain itu *lessor* perlu mencari tingkat bunga yang menjadikan NPV sama dengan nilai barang modal, sehingga dengan tingkat bunga yang ditetapkan *lessor*

---

\*) Dari tabel present value

akan memperoleh keuntungan dari kontrak leasing. Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

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

Di mana :  $P_1$  = 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  $P_2$

Pengaruh finansial yang timbul dari suatu transaksi leasing adalah berapa besarnya uang sewa yang harus dibayar kepada *lessor* sampai dengan akhir periode kontrak. Besarnya uang sewa (*lease payment*) yang dibayarkan oleh *lessee* terdiri dari unsur bunga dan cicilan pokok yang jumlahnya selalu berubah-ubah. Pembayaran bunga tersebut akan semakin kecil sejalan dengan penurunan saldo pokok. Pembayaran sewa dapat dilakukan dengan menggunakan dua cara yaitu pembayaran di muka (*payment in advance*) dan pembayaran di belakang (*payment in arrears*).

Pembayaran sewa di muka yaitu pembayaran sewa yang dilakukan di muka pada saat kontrak disetujui. 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 pembayaran 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, triwulanan maupun tengah tahunan. Penentuan periode pembayaran tersebut dipengaruhi oleh keadaan *cashflow* 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 :

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

Di mana :  $c$  = 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 :

$$\begin{aligned}\text{Tingkat bunga} &= \left( \left( 1 + \frac{0,25}{12} \right)^6 - 1 \right) \times 100 \% \\ &= 13,17\%\end{aligned}$$

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

1. Nilai barang modal = Rp.200.000.000,-
2. Nilai sisa (residual value) = Rp. 20.000.000,-
3. Simpanan jaminan (scurity deposit) 10% x nilai barang modal = Rp. 20.000.000,-
4. Tingkat bunga 24% p.a. (2% per bulan)
5. Jangka waktu leasing = 12 bulan
6. Kontrak leasing = 1 Januari 1996 - 31 Desember 1996
7. Pembayar sewa = Sewa dibayar di muka

Pembayaran sewa perbulan berdasarkan metode pembayaran di muka dapat dihitung dengan menggunakan rumus :

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

Di mana : S = Besarnya Sewa

Nb = Nilai Barang Modal

Ns = Nilai Sisa

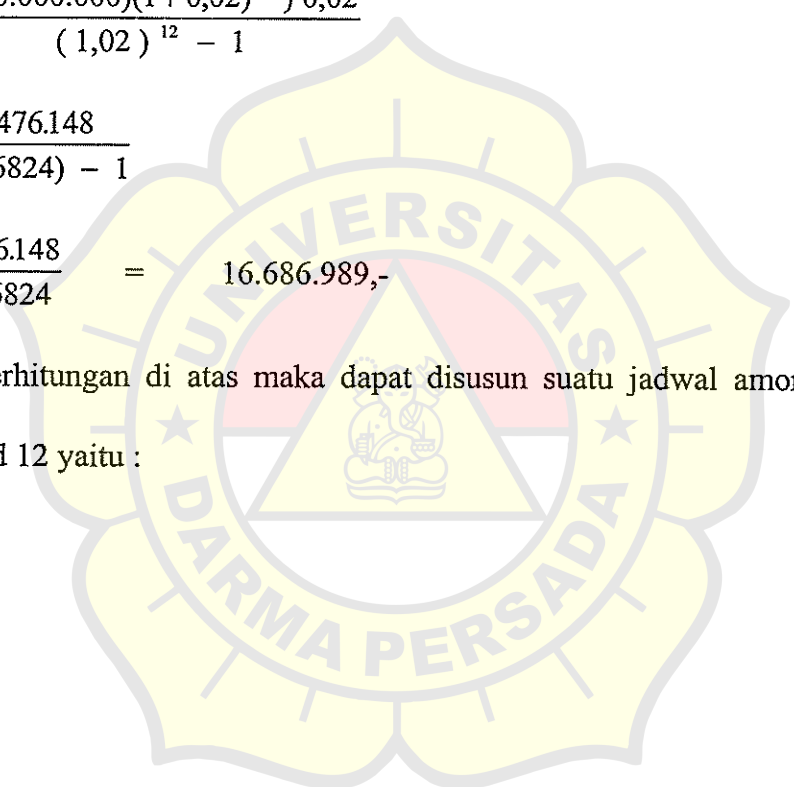
$i$  = Tingkat Bunga

$n$  = Jumlah Periode

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

$$\begin{aligned}
 S &= \frac{((200.000.000 - 20.000.000)(1 + 0,02)^{12-1}) 0,02}{(1 + 0,02)^{12} - 1} \\
 &= \frac{((180.000.000)(1 + 0,02)^{11}) 0,02}{(1,02)^{12} - 1} \\
 &= \frac{4.476.148}{(1,26824) - 1} \\
 &= \frac{4.476.148}{0,26824} = 16.686.989,-
 \end{aligned}$$

Dari perhitungan di atas maka dapat disusun suatu jadwal amortisasi dari periode 1 s/d 12 yaitu :



Tabel 2.1

Contoh Jadwal Pembayaran *Lease*

Periode (1)	tanggal (2)	Sewa (3)	Bunga (4)	Pembayaran Pokok (5)	Saldo Pokok (6)	Pendapatan Bunga (7)	Leased Receivable (8)
0	Jan '96	0	0	0	200.000.000	4) 20.243.868	6) 220.243.868
1	Jan '96	16.686.989	0	16.686.989	3) 183.313.011	20.243.868	7) 203.556.879
2	Feb '96	16.686.989	1) 3.226.260	2) 13.420.729	169.892.282	5) 16.977.608	186.869.890
3	Mar '96	16.686.989	2.997.846	13.689.143	156.203.139	13.979.762	170.182.901
4	Apr '96	16.686.989	2.724.063	13.962.926	142.240.213	11.255.699	153.495.912
5	Mei '96	16.686.989	2.444.804	14.242.185	127.998.028	8.810.895	136.808.923
6	Jun '96	16.686.989	2.159.961	12.527.028	113.471.000	6.650.934	120.121.934
7	Jul '96	16.686.989	1.869.420	14.817.569	98.653.431	4.781.5143	103.434.945
8	Ags '96	16.686.989	1.573.069	15.113.920	83.539.511	3.208.445	86.747.956
9	Sep '96	16.686.989	1.270.790	15.416.199	68.123.312	1.937.655	70.060.967
10	Okt '96	16.686.989	962.466	15.724.523	52.398.789	975.189	53.373.978
11	Nov '96	16.686.989	647.976	16.039.013	36.359.776	327.213	36.686.989
12	Dec '96	16.686.989	327.196	16.359.793	8) 20.000.000	0	20.000.000
	Dec '96	20.000.000	0	20.000.000	0	0	0
	Jumlah	220.243.868	8) 20.243.868	8) 200.000.000			

Catatan :

$$1) \text{ Bunga} = (183.313.011 - 20.000.000) \times 0.02 = 3.266.260$$

$$2) \text{ Pembayaran pokok} = \text{sewa (3)} - \text{bunga (4)} = 16.686.989 - 3.266.260 \\ = 13.420.729$$

$$3) \text{ Saldo pokok} = 200.000.000 (6) - 16.686.989 (5) = 183.313.011$$

$$4) \text{ Periode 0 dan 1} = (16.686.989 \times 12) + 20.000.000 - 200.000.000 \\ = 20.243.868$$

$$5) \text{ Periode 2} \quad = (16.686.989 \times 10) + 20.000.000 - 200.000.000$$

$$= 16.977.608$$

$$\text{atau} \quad = 20.243.868 - 3.266.260 = 16.977.608$$

$$6) \text{ Periode 0} \quad = (16.686.989 \times 12) + 20.000.000 = 220.243.868$$

$$7) \text{ Periode 1} \quad = (16.686.989 \times 11) + 20.000.000 = 203.556.879$$

8) Angka dibulatkan.

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

Sewa Dibayar Di belakang :

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

Di mana : S = Besarnya Sewa

Nb = Nilai Barang Modal

Ns = Nilai Sisa

i = Tingkat Bunga

n = Jumlah Periode

Untuk menghitung jumlah pembayaran sewa dengan metode pembayaran di belakang dengan menggunakan contoh data pada perhitungan metode pembayaran di muka yang telah dibahas, maka besarnya sewa perbulan menurut metode ini dapat dihitung sebagai berikut :

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

$$= \frac{((180.000.000)(1,26824)) 0,02}{(1,26824) - 1} = \frac{4.565.670,46}{0,26824} = 17.020.727,-$$

Dari perhitungan di atas maka dapat disusun suatu jadwal amortisasi dari periode 1 s/d 12 yaitu :

Tabel 2. 2

Contoh Jadwal Pembayaran *Lease*

Periode (1)	tanggal (2)	Sewa (3)	Bunga (4)	Pembayaran Pokok (5)	Saldo Pokok (6)	Pendapatan Bunga (7)	<i>Leased</i> <i>Receivable</i> (8)
0	Jan '96	0	0	0	200.000.000	4) 24.248.724	6) 224.248.724
1	Jan '96	17.020.727	1) 3.600.000	2) 13.420.727	3) 186.579.273	5) 20.648.724	7) 207.227.997
2	Feb '96	17.020.727	3.331.585	13.689.142	172.890.131	17.317.139	190.207.270
3	Mar '96	17.020.727	3.057.803	13.962.924	158.927.207	14.259.336	173.186.543
4	Apr '96	17.020.727	2.778.544	14.242.183	144.685.024	11.480.792	156.165.816
5	Mei '96	17.020.727	2.493.700	14.527.027	130.157.997	8.986.092	139.145.089
6	Jun '96	17.020.727	2.203.160	14.817.567	115.340.430	6.783.932	122.124.362
7	Jul '96	17.020.727	1.906.809	15.113.918	100.226.512	4.877.123	105.103.635
8	Ags '96	17.020.727	1.604.530	15.416.197	84.810.315	3.272.593	88.082.908
9	Sep '96	17.020.727	1.296.206	15.724.521	69.085.794	1.976.387	71.062.181
10	Okt '96	17.020.727	981.716	16.039.011	53.046.783	994.671	54.041.454
11	Nov '96	17.020.727	660.936	16.059.791	36.686.992	333.740	37.020.727
12	Dec '96	17.020.727	333.740	16.686.987	8) 20.000.000	0	20.000.000
	Dec '96	20.000.000	0	20.000.000	0	0	0
	Jumlah	220.243.868	8) 20.243.868	8) 200.000.000			

Catatan :

- 1) Bunga  $= (200.000.000 - 20.000.000) \times 0.02 = 3.600.000$
- 2) Pembayaran pokok = sewa (3) - bunga (4)
- 3) Saldo pokok  $= 200.000.000 (6) - 13.420.727 (5) = 186.579.273$
- 4) Periode 0  $= (17.020.727 \times 12) + 20.000.000 - 200.000.000$   
 $= 24.248.724$
- 5) Periode 1  $= (17.020.727 \times 11) + 20.000.000 - 186.579.273$   
 $= 20.648.724$
- atau  $= 24.248.724 - 3.600.000 = 20.648.724$
- 6) Periode 0  $= (17.020.727 \times 12) + 20.000.000 = 224.248.724$
- 7) Periode 1  $= (17.020.727 \times 11) + 20.000.000 = 207.227.997$
- 8) Angka dibulatkan.

