

LEASING SEBAGAI ALTERNATIF SUMBER PEMBIAYAAN

Utoyo Widayat

Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara, Jakarta

Abstract

Leases can be separated into two polar types. Though operating leases allow the lessee to use the equipment, ownership remains with the lessor. Although the lessor in a financial lease legally owns the equipment, the lessee maintains effective ownership because financial leases are fully amortized. When a firm purchases an asset with debt, both the asset and the liability appear on the firm's balance sheet. If a lease meets at least one of a number of criteria, it must be capitalized. This means that the present value of the lease appears as both an asset and a liability.

A lease escapes capitalization if it does not meet any of these criteria. Leases not meeting the criteria are called operating leases, though the accountant's definition differs somewhat from the practitioner's definition. Operating leases do not appear on the balance sheet. For cosmetic reasons, many firms prefer that a lease be called operating.

Keywords : *Leasing, Lessee, Lessor, Sale And Leaseback, Operating Lease, Financial Lease*

PENGERTIAN LEASING

Keputusan Menteri Keuangan No. 1169 / KMK. 01/1991 tanggal 21 Nopember 1991 tentang kegiatan Sewa guna Usaha, menyatakan bahwa Sewa guna usaha adalah kegiatan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha

tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Selanjutnya yang dimaksud dengan *finance lease* adalah kegiatan sewa guna usaha dimana lessee pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati, sebaliknya *operating lease* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.

The International Accounting Standard (IAS — 17) menjelaskan bahwa “ *A lease as an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time* “. Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian dimana lessor menyediakan barang (*asset*) dengan hak penggunaan oleh lessee dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Financial Accounting Standard Board (FASB — 13) menguraikan bahwa Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu.

The Equipment Leasing Association (ELA — UK) mendefinisikan lease sebagai berikut : “ *A lease is a contract between a lessor and a lessee for the hire of a specific asset selected from a manufacturer or vendor of such assets by the lessee. The lessor retains ownership of the asset. The lessee has possession and use of the asset on payment of specified rentals over a period* “. Sewa guna usaha adalah suatu kontrak antara lessor dengan lessee untuk penyewaan suatu jenis barang (*asset*) tertentu langsung dan pabrik atau agen penjual oleh lessee. Hak kepemilikan barang tetap berada pada lessor. Lessee memiliki hak pakai atas barang tersebut dengan membayar sewa dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Leasing merupakan suatu kontrak antara pemilik aktiva yang disebut dengan lessor dan pihak lain yang memanfaatkan aktiva tersebut yang disebut lessee untuk jangka waktu tertentu. Ross, et all (1999:620) mengatakan bahwa “*Every lease contract has two parties : the lessor and the lessee. The lessee is the user of the equipment, and the lessor is the owner* “. Dengan kata lain, leasing atau sewa guna usaha adalah kontrak dimana satu pihak,

pemilik aktiva, setuju untuk memberikan hak penggunaan aktiva tersebut kepada pihak lain, penyewa sebagai pertukaran atas pembayaran sewa periodik.

Perkembangan Bisnis Leasing di Indonesia

Bisa dikatakan bahwa usaha leasing di Indonesia pada prinsipnya masih relatif baru. Secara formal kegiatan usaha ini baru diperkenalkan pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya surat keputusan bersama Menteri keuangan, Menteri perindustrian dan menteri perdagangan No. Kep. 122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/21/1974, dan No. 30/kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974, yaitu tentang perijinan usaha leasing.

Selanjutnya Menteri Keuangan mengeluarkan surat keputusan No. 649 / MK / IV / 5 / 1974 tanggal 6 mei 1974 yang mengatur mengenai tata cara perijinan dan kegiatan usaha leasing di Indonesia. Untuk mendukung usaha leasing ini menteri keuangan mengeluarkan surat keputusan No. 650 / MK / 5 / 1974 tanggal 6 mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan besarnya bea materai terhadap usaha leasing. Berdasarkan surat keputusan tersebut, perlakuan perpajakan terhadap setiap transaksi/ kontrak leasing antara perusahaan leasing (lessor) dan lessee bukan merupakan suatu objek pajak, sehingga tidak dikenakan pajak penjualan. Pada tahun 1980 an terjadi lonjakan yang drastis pada jumlah perusahaan leasing yang beroperasi, dan volume transaksinya juga mengalami pertumbuhan dan tahun ke tahun.

Dewasa ini industri leasing diyakini mempunyai peranan yang cukup besar sebagai alternatif sumber pembiayaan, khususnya dalam hal penyediaan barang barang modal yang dibutuhkan oleh dunia usaha. Disamping itu munculnya berbagai joint venture antara perusahaan leasing asing dan perusahaan leasing nasional atau dengan pemodal individu lainnya semakin menambah kiprah bisnis leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan. Bisnis leasing bisa dianggap sebagai pesaing pembiayaan konvensional yang biasa dikenal melalui perbankan.

Selanjutnya melalui Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988 yang merupakan bagian dan deregulasi 20 Desember 1988 (Pakdes) diperkenalkan suatu lembaga pembiayaan, dimana usaha leasing adalah satu diantaranya.

Dengan dibentuknya lembaga pembiayaan, maka leasing ditetapkan sebagai salah satu lembaga pembiayaan, selain factoring, kartu kredit, modal ventura dan pembiayaan konsumen.

Berikut ini akan dipaparkan daftar perusahaan leasing yang telah go public (terdaftar di Bursa Efek Jakarta), beserta kinerja keuangannya, yang terdiri dari return 1 tahun (%), Pertumbuhan penjualan 3 tahun (%), Net operating margin (%), Return on equity (%), Asset turn over (%) serta Pertumbuhan laba usaha 3 tahun (%).

TABEL 1
DAFTAR PERUSAHAAN LEASING YANG TERDAFTAR DI BEJ
DAN KINERJA KEUANGANNYA

NO.	NAMA PERUSAHAAN	A	B	C	D	E	F
1	Clipan Finance, Tbk	(10,34)	45,21	47,05	13,64	20,5	91,32
2	Wahana O.Initra, Tbk	(39,63)	61,47	32,74	30,99	56,4	93,83
3	Adira Dinamika, Tbk	n.a.	83,53	37,58	78,25	111,3	125,0
4	Buana Finance, Tbk	(7,96)	(5,51)	66,4	15,87	19,54	(9,21)
5	BFI Finance nd, Tbk	(16,05)	14,98	50,42	10,64	27,37	9,93
6	Dana Erapacific, Tbk	n.a.	(9,54)	9,63	2,37	29,14	(23,02)
7	Indocitra Fin., Tbk	n.a.	680,4	(110,8)	(7,03)	1,74	38,39
8	Mandala Multi F, Tbk	n.a.	61,51	32,29	28,43	38,97	119,22
9	Global Finance, Tbk	(46,43)	474,7	-8.646	(222,9)	0,77	(516,4)
10	Trust Finance, Tbk	17,90	23,79	31,94	13,55	22,24	34,97

Sumber : Majalah Investor, media investasi dan keuangan, Mei 2006, ha142-43

Keterangan

A = Return 1 tahun (%)

B = Perumbuhan penjualan 3 tahun (%)

C = Net operating margin (%)

D = Return on equity (%)

E = Asset turn over (%)

F = Pertumbuhan laba usaha 3 tahun (%)

Pihak-Pihak yang Terlibat Dalam Leasing

Setiap transaksi leasing sekurang kurangnya melibatkan empat pihak yang berkepentingan, yaitu (Dahlan Siamat, 2004: 297):

- a. **Lessor** adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lessee dalam bentuk barang modal. Lessor dalam financial lease bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Sedangkan dalam operating lease, lessor bertujuan mendapatkan keuntungan dan penyediaan barang serta pemberian jasa jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut.
- b. **Lessee** adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dan lessor. Lessee dalam financial lease bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir kontrak, lessee memiliki hak opsi atas barang tersebut. Maksudnya, pihak lessee memiliki hak untuk membeli barang yang dilease dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam operating lease. Lessee dapat memenuhi kebutuhan peralatannya disamping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa resiko bagi lessee terhadap kerusakan.
- c. **Supplier** adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor. Dalam mekanisme *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang kepada lessee tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya dalam operating lease, supplier menjual barangnya langsung kepada lessor dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.
- d. **Bank**, merupakan pihak yang tidak terlibat secara langsung dalam kontrak perjanjian leasing (termasuk kreditor lain), namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor terutama dalam mekanisme leverage lease dimana sumber dana pembiayaan lessor diperoleh

melalui kredit bank. Pihak supplier dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dan bank khususnya untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai obyek leasing kepada *lessee* atau *lessor*:

Keuntungan dan Kerugian Leasing

Salah satu manfaat leasing adalah bahwa lessee dapat memanfaatkan aktiva tersebut tanpa harus memiliki aktiva tersebut. Penggunaan metode lease I sewa guna usaha ini dapat membantu perusahaan mendayagunakan aktiva dan pembiayaannya. Sebagai kompensasi atas manfaat yang dinikmati, maka lessee mempunyai kewajiban untuk membayar secara periodik sebagai sewa aktiva yang digunakan. Manfaat lain adalah bahwa lessee tidak perlu menanggung biaya perawatan, pajak dan asuransi.

Salah satu kelebihan lease dibandingkan dengan hutang ialah bahwa yang menyewakan (*lessor*) mempunyai posisi yang lebih baik dibandingkan kreditor apabila usaha penyewa (*lessee*) mendadak mengalami kesukaran dalam bidang keuangan. Seandainya lessee tidak mampu memenuhi kewajiban dalam kontrak leasingnya, pihak lessor mempunyai hak untuk menarik kembali iniliknya, karena secara hukum ia masih dinyatakan sebagai pemiliknya. Sebaliknya seorang kreditor (sekali pun dengan jaminan tetap) akan mengalami penundaan dan pengeluaran biaya jika ia mendapatkan aktiva yang secara langsung atau tidak langsung telah dibiayainya. Karena lessor akan menanggung resiko yang lebih kecil dibandingkan sumber-sumber pembiayaan lain yang digunakan untuk mendapatkan suatu aktiva, maka semakin kecil resiko dari pencari dana, dan sebagai konsekuensinya penyedia dana akan semakin kuat alasannya untuk menelorkan suatu perjanjian lease daripada suatu pinjaman.

Leasing sebagai salah satu bentuk pembiayaan telah menjangkau berbagai obyek seperti apartemen, perkantoran, pertokoan, telepon, mobil, komputer dan bahkan bangunan dan peralatan pabrik. Amin Wijaya Tunggal (1994, 11 — 15) menguraikan secara terperinci berbagai keuntungan leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan, yaitu :

- a. Flexible / luwes, artinya struktur kontrak dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yaitu besarnya pembayaran atau periode lease dapat diukur sedemikian rupa sesuai kondisi perusahaan.
- b. Tidak diperlukan agunan / jaminan, karena hak kepemilikan sah atas aktiva yang di 'lease' serta pengaturan pembayaran lease sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aktiva yang di 'lease' sudah merupakan jaminan bagi lease itu sendiri.
- c. *On / Off Balance Sheet*, artinya barang modal dapat ditampilkan atau tidak ditampilkan dalam neraca perusahaan. Jadi seandainya merupakan pembiayaan '*off balance sheet*', maka angsuran lease dapat dianggap sebagai biaya operasi dan rasio perbandingan hutang dengan modal sendiri tidak terpengaruh.
- d. *Capital saving*, dalam arti tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya down payment yang biasanya jumlahnya tidak terlalu besar. Jadi dalam hal ini merupakan suatu penghematan modal bagi pihak lessee, dan pihak lessee dapat mengalihkannya untuk keperluan yang lain, karena perusahaan leasing pada umumnya membiayai 100 % barang modal yang dibutuhkan.
- e. Keuntungan *cash flow*, artinya besarnya pembayaran lease serta saat pembayaran dapat disesuaikan dengan kondisi *cash flow* perusahaan.
- f. Cepat dalam pelayanan, artinya secara prosedur leasing lebih sederhana dan relatif lebih cepat dalam realisasi pembiayaan bila dibandingkan dengan kredit investasi dan bank. Perusahaan pengguna jasa leasing lebih dipermudah dalam memperoleh mesin mesin / peralatan mutakhir untuk pengembangan usaha maupun dalam rangka modernisasi perusahaan / pabrik.
- g. Pembayaran angsuran lease diperlakukan sebagai biaya operasional, artinya pembayaran lease langsung dihitung sebagai biaya dalam penentuan laba / rugi perusahaan. Pembayarannya dihitung sebagai pengurang dan pendapatan sebelum pajak, bukan dan laba kena pajak.

- h. Sebagai pelindung terhadap inflasi, artinya terhindar dan resiko penurunan nilai uang yang disebabkan oleh inflasi, karena lessee akan tetap membayar dengan satuan moneter yang telah berjalan terhadap sisa kewajibannya.
- i. Biaya- biaya tambahan selain perolehan dapat dianggap sebagai biaya modal dan dapat disusutkan berdasarkan lamanya masa lease.
- j. Dapat mengatasi kekhawatiran terhadap resiko keusangan serta tidak memadai (*obsolescence and inadequacy*), artinya dalam keadaan yang seba tidak menentu, lessee tidak perlu mempertimbangkan resiko pada tahap dini yang mungkin terjadi pada aktiva yang dilease.
- k. Kemudahan dalam penyusunan anggaran tahunan bagi lessee, yaitu karena adanya pembayaran lease berkala yang relatif tetap selama periode leasing, maka lessee dapat mengetahui dengan pasti jumlah 'lease rental' nya, sehingga bisa dihindari resiko naik turunnya tingkat bunga.
- l. Masa laku lease lebih lama dibandingkan dengan cara pembiayaan lainnya dan kerap kali mendekati masa daya guna alat penengkapan yang bersangkutan, sehingga memungkinkan perusahaan dapat membiayai peralatan sesuai dengan usia ekonomisnya.
- m. Adanya hak opsi bagi leesee pada ahir masa lease.
- n. Hak kepemilikan tetap pada lessor sampai lessee mempergunakan hak opsinya.
- o. Dapat diatur pembiayaannya, baik untuk proyek besar maupun kecil.
- p. Mengurangi resiko ketinggalan mode dan memungkinkan masa coba pemakaian.
- q. Adanya kepastian hukum, artinya suatu perjanjian leasing tidak dapat dibatalkan (*non cancelable*) dan tetap berlaku dalam keadaan / kondisi keuangan / moneter yang sulit sekalipun, sehingga pihak lessee tetap berhak menggunakan barang modalnya, sedangkan pihak lessor tetap akan menerima jumlah uang yang telah diperjanjikan sejak semula.
- r. Kadang kadang leasing merupakan satu satunya cara bagi suatu perusahaan, terutama perusahaan kecil, untuk memenuhi atau memodernisasi usahanya, sehingga tetap bisa memenuhi selera konsumennya.

- s. Biaya untuk mendapatkan fasilitas leasing adalah relatif lebih rendah daripada biaya untuk mendapatkan kredit (*usual financing cost*) jangka panjang, yang biasanya meliputi commitment fee, biaya kontrak, provisi, biaya hipotik, bea materai, dan biaya lainnya.

Disamping sejumlah keuntungan yang dapat dinikmati baik oleh pihak lessee maupun lessor, leasing juga mempunyai beberapa kelemahan, yaitu :

- a. Pembiayaan secara leasing merupakan sumber pembiayaan yang relatif mahal bila dibandingkan dengan kredit investasi dan bank, karena sumber daya lessor pada umumnya berasal dan bank atau lembaga keuangan bukan bank.
- b. Barang modal yang di'lease' tidak dapat dicantumkan sebagai unsure aktiva lessee untuk tujuan '*collateral credit*' dan bank, sehingga kreditor mungkin akan menilai perusahaan tersebut memiliki posisi keuangan yang lemah.
- c. Bagi para pengusaha tertentu kadang kadang timbul masalah prestise antara memiliki sendiri barang modal atau lease.
- d. Resiko yang lebih besar berada di pihak lessor, artinya adanya tanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan / kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh '*lease property*' tersebut. Pihak lessor juga belum tentu yakin bahwa barang lease tersebut bebas dan berbagai ikatan seperti gadai dan kepentingan kepentingan lainnya.

Penggolongan Perusahaan Leasing

Perusahaan leasing dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) kelompok, yaitu (Dahlan Siamat, 2004: 298 — 299):

- a. ***Independent leasing company***, merupakan jenis perusahaan leasing yang mewakili sebagian besar dan industri leasing. Perusahaan tipe ini berdiri sendiri / independent dan supplier, dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dalam memenuhi kebutuhan barang modal lessee dengan cara membelinya dan berbagai supplier I produsen, kemudian di lease kepada pemakai.

- b. **Captive lessor**, tercipta apabila supplier / produsen mendirikan perusahaan leasing sendiri untuk membiayai produk produknya. Hal ini terjadi apabila pihak supplier berpendapat bahwa dengan menyediakan leasing sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional. Captive lessor ini sering pula disebut dengan two party lessor, dimana pihak pertama terdiri dari perusahaan induk dan anak perusahaan leasing (*subsidiary*) dan pihak kedua adalah lessee atau pemakai barang.
- c. **Lease broker / packager**, merupakan tipe perusahaan leasing yang berfungsi mempertemukan calon lessee dengan pihak lessor yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara leasing. Broker leasing biasanya tidak memiliki barang / peralatan untuk menangani transaksi leasing untuk atas nama perusahaannya. Selain itu, broker leasing memberikan satu atau lebih jasa jasa dalam usaha leasing tergantung apa yang dibutuhkan dalam sebuah transaksi leasing.

Jenis-Lenis Lease

Dalam dunia usaha dikenal beberapa jenis lease, dan yang paling penting ada tiga jenis, yaitu 1) Jual dan sewa kembali (*sale and lease back*), 2) Sewa (*lease*) jasa atau lease operasi (*service or operating leases*) dan 3) Lease keuangan langsung (*financial lease*).

Berikut ini akan diuraikan secara ringkas mengenai ketiga jenis lease tersebut beserta karakteristiknya (Weston dan Copeland, 1992: 290):

a. Jual dan sewa kembali (*sales and lease back*)

Dalam perjanjian *sale and lease back* in perusahaan menjual aktivitya kepada sebuah lembaga keuangan dan mengikat perjanjian untuk me-lease kembali aktiva tersebut dalam jangka waktu dan persyaratan tertentu. Jadi, pihak penjual aktiva tersebut adalah juga sebagai lessee atau penyewa dan ia menerima harga penjualan dan si pembeli atau lessor. Pada saat yang sama, penjual yang juga lessee itu tetap menggunakan aktiva tersebut, dengan disertai suatu daftar pembayaran lease.

Dalam perjanjian jual-leaseback pembayaran lease diatur persis sama / mirip perjanjian pinjaman hipotik, dimana lembaga keuangan menerima satu sen pembayaran yang sama dan cukup untuk mengamortisasi pinjaman itu dan suatu tingkat hasil pengembalian atas investasinya. Dalam perjanjian lease ini, pembayaran lease ini dianggap cukup untuk mengembalikan seluruh harga beli aktiva tersebut kepada lembaga keuangan ditambah hasil pengembalian atas investasi tertentu.

b. Lease Jasa / Operasi (*Service or Operating Lease*)

Lease jasa / operasi ini merupakan lease jasa baik jasa keuangan maupun jasa perawatan. Dalam kontrak, lessor wajib memelihara dan merawat peralatan yang di lease, dan biaya pemeliharaan ini sudah termasuk dalam harga lease atau diatur dalam kontrak tersendiri. Salah satu pelopor usaha kontrak jasa lease adalah IBM. Adapun jenis barang yang ditawarkan dalam lease jasa adalah komputer, mesin fotokopi, mobil dan truk.

Karakteristik penting lainnya bahwa peralatan yang di-lease itu biasanya tidak diamortisasikan secara penuh., dengan kata lain pembayaran sewa selama masa lease tidak cukup untuk menutup harga perawatan. Dalam hal ini perjanjian hanya mencakup waktu yang lebih pendek dan umur yang disewakan dan lessor mengharapkan bahwa harga peralatan itu akan tertutup dengan pembayaran dan perpanjangan kontrak lease atau dan hasil penjualan peralatan tersebut.

Dalam kontrak lease operasi sering dicantumkan klausul khusus yang mengatur bahwa pihak lessee berhak mengembalikan peralatan yang di-lease sebelum kontrak selesai. Klausul ini sangat penting bagi kepentingan lessee untuk mengembalikan peralatan yang di-lease, manakala perkembangan teknologi telah menyebabkan peralatan itu ketinggalan zaman atau bila peralatan tersebut tidak diperlukan lagi.

c. Lease Keuangan Langsung (*financial/Capital lease*)

Dalam lease keuangan langsung tidak terdapat jasa pemeliharaan kontrak tidak dapat dibatalkan dan peralatan yang di-lease diamortisasi secara penuh,

artinya harga kontrak lease bagi lessor adalah sama dengan seluruh harga peralatan yang disewakan. Langkah-langkah yang umumnya dilakukan dalam kontrak lease keuangan langsung adalah sebagai berikut:

- Perusahaan memilih mesin dan peralatan yang dibutuhkan dan kemudian melakukan negosiasi langsung mengenai harga dan waktu penyerahan dengan pihak pabrikan atau distributor.
- Selanjutnya perusahaan tersebut berhubungan dengan bank atau perusahaan leasing agar membeli mesin / peralatan tersebut dan pabrikan atau distributor dan sekaligus membuat perjanjian untuk me-lease mesin itu.

Lease keuangan langsung sebenarnya mirip dengan *sale and lease back*, perbedaan pokoknya ialah bahwa disini peralatan / mesin yang di-lease, masih baru dan lessor membeli langsung dan pabrikan atau distributornya, dan bukan dan lessee. Jadi *sale and lease back* dapat dipandang sebagai lease keuangan juga.

Akuntansi Lease

Financial Accounting Standards Board (Dewan Standar Akuntansi Keuangan) di Amerika Serikat mengeluarkan Standar Akuntansi Keuangan No. 13, berisi tentang akuntansi untuk lease. Tidak berbeda dengan standar FASB lainnya, semua perusahaan harus mengikuti standar No. 13 ini, jika laporannya ingin diaudit dan disahkan oleh akuntan publik. Tidak semua aspek standar No. 13 ini akan dibahas, tetapi hanya akan difokuskan pada yang ada relevansinya dengan aspek keuangan.

Untuk beberapa jenis lease, FASB mensyaratkan bahwa nilai mesin atau peralatan yang diperoleh melalui fasilitas lease dicantumkan dalam sisi aktiva neraca perusahaan, sedangkan sisi lease yang belum terlunasi dicantumkan pada sisi pasiva neraca. Perlu diingat bahwa tipe lease sangat menentukan bentuk perlakuan akuntansi perusahaan. Dipandang dan pihak lessee dan pihak lessor, klasifikasi lease yang lebih rinci dapat dipaparkan sebagai berikut :

Dan kepentingan pihak lessee

- Lease modal
- Lease operasi (semua jenis lease selain lease modal)

Dari kepentingan pihak lessor

- Lease jual
- Lease keuangan langsung
- Lease yang dileverage
- Lease operasi (semua lease selain lease butir 1,2,3)

Sebuah kontrak lease akan diklasifikasikan dalam FASB No. 13 sebagai lease modal, jika memenuhi salah satu atau lebih dan keempat kriteria dalam Paragraf 7, sebagai berikut :

- Kontrak lease mengatur peindahan kepemilikan mesin / peralatan ke pihak lessor pada masa akhir kontrak.
- Dalam lease terdapat opsi bagi lessee untuk membeli mesin / peralatan yang dilease dengan harga di bawah nilai pasar pada saat opsi tersebut digunakan.
- Jangka waktu lease paling sedikit senilai 75 persen dan taksiran umur ekonomis mesin / peralatan.
- Nilai sekarang (*present value*) dan pembayaran lease inimum harus melebihi 90 persen dan nilai wajar mesin / peralatan pada saat kontrak lease ditandatangani. Faktor diskonto yang digunakan dalam menghitung nilai sekarang adalah suku bunga yang secara implicit dipakai oleh lessor atau suku bunga pinjaman tambahan, dipilih mana yang lebih rendah.

Dari kepentingan pihak lessee (penyewa), bila sebuah kontrak lease tidak diklasifikasikan sebagai lease modal, berarti dianggap sebagai lease operasi. Dan kepentingan pihak lessor, ditetapkan 4 jenis lease : 1). Lease jual, 2). Lease keuangan langsung, 3). Lease yang dileverage, dan 4). Lease operasi yang merupakan jenis lease diluar jenis 1,2 dan 3. Tipe lease pertama dan kedua juga memenuhi paling sedikit dan kriteria paragraf 7 di atas. Selain itu keduanya juga memenuhi dua criteria paragraf 8, berikut ini : 1). Jumlah angsuran

inimum pembayaran lease dapat diramalkan, 2). Tidak boleh ada ketidakpastian mengenai jumlah biaya yang dapat dikembalikan oleh lessor.

Jenis lease jual ini bisa memberikan laba atau rugi bagi pihak lessor, yaitu bila nilai wajar dan harta yang dilease pada saat kontrak lease ditandatangani lebih besar atau lebih kecil dibandingkan harga perolehannya. Lease tipe ini meningkat pada saat pabrikan I distributor menggunakan sistem leasing dalam memasarkan produk mereka. Lease tipe keuangan langsung berbeda dengan lease tipe leverage yaitu bahwa biaya leasenya sama dengan nilai wajar dan barang yang dilease tersebut. Lease dengan leverage merupakan lease keuangan langsung dimana sumber pembiayaan utamanya disediakan oleh kreditor jangka panjang yang sifatnya tidak dapat dibatalkan dan sesuai ketentuan kredit dan lessor.

Menurut Dahlan Siamat (2004 323 - 325), metode akuntansi sewa guna usaha didasarkan pada aspek manfaat ekonomis barang modal yang dilease. Berdasarkan pandangan tersebut, metode perlakuan akuntansi sewa guna usaha dibedakan antara financial lease dan operating lease.

Secara ringkas akan diuraikan perbedaan metode akuntansi antara *finance lease method* dan *operating lease method*, baik bagi perusahaan leasing (lessor) maupun bagi penyewa guna usaha (lessee).

A. *Finance Lease Method*

a. Jurnal bagi Perusahaan leasing

- Pada saat permulaan sewa guna usaha:

Piutang sewa guna usaha	xxx	
Nilai sisa	xxx	
	Pendapatan yang belum diakui	xxx
	Simpanan jaminan	xxx
	Aktiva yang dilease / kas	xxx

- Apabila lessor mengeluarkan biaya penyiapan sewa guna usaha misalnya biaya notaries, koinis dan lain sebagainya, maka biaya tersebut diperhitungkan dengan mengurangi pendapatan yang belum diakui.

Biaya penyiapan	xxx	
Pendapatan yang belum diakui	xxx	
Kas / Bank		xxx
Pendapatan sewa guna usaha		xxx

- Pada saat penerimaan pembayaran sewa guna usaha berkala.

Kas / Bank	xxx	
Piutang sewa guna usaha bruto		xxx

- Pengakuan pendapatan sewa guna usaha pada saat menerima pembayaran berkala.

Pendapatan yang belum diakui	xxx	
Pendapatan sewa guna usaha		xxx

- Pencatatan pelaksanaan hak opsi pada akhir masa sewa guna usaha.

Simpanan jaminan	xxx	
Nilai sisa yang terjainin		xxx

b. Jurnal Metode Finance Lease Bagi Lessee

- Pada saat permulaan sewa guna usaha.

Aktiva yang disewagunausahakan	xxx	
Hutang sewa guna usaha		xxx

- Pada saat pembayaran sewa guna usaha berkala.

Hutang sewa guna usaha	xxx	
Biaya Bunga		xxx

- Pencatatan penyusutan aktiva yang disewagunausahakan.

Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan	xxx	
Akumulasi aktiva yang disewagunausahakan		xxx

B. Operating Lease Method**a. Jurnal Operating Lease bagi Lessor**

- Pada saat permulaan sewa guna usaha.

Aktiva sewa guna usaha	xxx	
Simpanan jaminan		xxx
Kas / Bank		xxx
- Pencatatan penerimaan sewa guna usaha berkala.

Kas/Bank	xxx	
Pendapatan sewa guna usaha		xxx
- Pencatatan penyusutan aktiva yang disewagunausahakan

Penyusutan aktiva yang disewagunausahakan	xxx	
Akumulasi penyusutan aktiva yang disewagunausahakan		xxx
- Penangguhan biaya biaya penyiapan (koinisi, notaries, dll)

Biaya penyiapan yang ditangguhkan	xxx	
Kas / Bank		xxx
- Pengakuan biaya - biaya penyiapan secara berkala

Biaya biaya penyiapan	xxx	
Biaya biaya penyiapan yang ditangguhkan		xxx

b. Jurnal Operating Lease Bagi Lessee

Biaya sewa guna usaha	xxx	
Kas / Bank		xxx

Penilaian Leasing oleh Lessor

Pokok masalahnya adalah apakah pembiayaan leasing merupakan alternatif investasi yang memberikan tingkat keuntungan yang *reasonable*?. Lessor ingin memperoleh informasi tentang a). Kas keluar untuk memperoleh aktiva sebagai obyek leasing dikurangi dengan pembayaran di muka leasing tahun pertama, b). Besarnya kas masuk secara periodik yang diharapkan dan lessee, c). Estimasi residual value setelah pajak aktiva, d). Menentukan apakah *rate of return* melebihi *opportunity cost of capital*.

Dari sudut pandang lessor (pihak yang menyewakan aktiva), dalam perhitungan leasing dihubungkan dengan NPV lorr, yaitu nilai sekarang bersih dan aktiva bagi lessor. Pertama, lessor harus menghitung pengembalian arus kas yang dapat diperoleh dan penggunaan aktiva tetap untuk menutup biaya modal. Investasi dalam anggaran modal proyek adalah I_0 . Hasil pengembalian terdiri dari dua unsure, yaitu arus uang masuk dan lessee dan keringanan perpajakan dan penyusutan. Faktor diskontonya adalah biaya modal tertimbang dan lessor yang sama dengan suku bunga wajar atas instrumen hutang dan resiko arus kas. Rumus biaya modal rata-rata tertimbang adalah:

$$k_L = k_L(1 - AT)$$

Keterangan: k_L = biaya modal rata-rata tertimbang
 A = Hutang per rupiah
 T = Hutang per Rupiah (Dollar)
 k_L = Biaya modal

Paling sedikit bank harus memperoleh hasil sebesar biaya modal rata-rata tertimbang setelah pajak seandainya bank tersebut menginginkan usaha leasingnya memperoleh NPV yang positif. Selain itu hasil pengembalian sebelum pajak, merupakan keuntungan lessor, dengan rumus:

$$k_b = \frac{k_L}{1 - T}$$

Kemudian dapat dihitung berapa harga lease inimum yang kompetitif, yang harus dibebankan kepada lessor. Persamaan di bawah ini mendiskontokan arus kas lessor dengan biaya modal setelah pajak. Arus kas disini adalah pembayaran lease setelah pajak ditambah keringanan perpajakan dan penyusutan karena aktiva tersebut inilik lessor. NPV dan lease bagi lessor adalah

$$NPV_{LOR} = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{L_t (1-T) + TDep_t}{(1+K_L)^t}$$

Dimana:

L_t = Pembayaran lease secara periodik

Dep_t = jumlah beban penyusutan dalam periode t

Penilaian Leasing oleh Lessee

Pertimbangan utama lessee adalah apakah leasing lebih murah daripada membeli aktiva tersebut. Agar diperoleh keputusan yang benar, berikut ini adalah beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam mengevaluasi leasing a). Pertimbangan pertama adalah perusahaan telah memutuskan untuk memperoleh aktiva seperti gedung, mesin, dan aktiva lainnya, dimana keputusan ini didasarkan atas keputusan investasi biasa, b). Masalah selanjutnya adalah apakah perusahaan akan memperoleh aktiva tersebut melalui leasing atau membeli, c). Dengan demikian pertimbangan utama antara leasing dan hutang adalah dengan membandingkan biaya hutang (*cost of borrowing — cob*) dan biaya leasing (*cost of leasing — col*).

Perhitungan Arus Biaya Leasing

- a. Menghitung besarnya biaya leasing jika lease dibayar pada awal periode:

$$\text{Harga Aktiva} = \frac{L_t + L_t x 1 - (1 + K_b) - (n - 1)}{K_b}$$

Keterangan: Besarnya biaya leasing awal periode

- b. Menghitung besarnya biaya Borrowing Vs Leasing
(Alternatif lain dengan melakukan perhitungan melalui tabel)

Alternatif Borrowing:

$$\text{COB} = I_0 - \{ \text{PVIFA}(a\%,n) \times \text{tax} \times \text{depresiasi} \} - \{ \text{PVIF}(a\%,n) \times \text{nilai sisa} \} + \{ \text{PVIF}(a\%,n) \times \text{biaya pemeliharaan} (1-\text{tax}) \}$$

Alternatif Leasing:

$$\text{CCL Akhir periode} = \{Lt(1 - \text{tax}) \times \text{PVIFA}(a\%,n)\} \div \{\text{harga pembelian} \times \text{PVIF}(a\%,n)\}$$

$$\text{COL Awal Periode} = Lt + \{ Lt(1-\text{tax}) \times \text{PVIFA}(a\%,n-1)\} - \{ \text{PVF}(a\%,n) \times Lt \times \text{tax} \} + \{\text{harga pembelian} \times \text{PVIF}(a\%,n)\}$$

Kesimpulan dan dua alternatif di atas (Analisis NAL):

$$\text{NAL} = \text{COB} - \text{C}$$

Jika NAL (+) = maka dipilih alternative leasing, karena COB > COL

Jika NAL (-) = maka dipilih alternative borrowing, karena COB < COL

Keterangan:

NAL = Net Advantage of Leasing

COB = Cost of Borrowing = biaya jika melakukan borrowing

COL = Cost of Leasing = biaya jika melakukan leasing

a = Biaya hutang setelah pajak

TABEL 2
CONTOH MENCARI COL AKHIR PERIODE

TAHUN	PEMBAYARAN LEASING	BIAYA LEASE SETELAH	PVIF (a%,n)	PV LEASING
(1)	(2)	(3)=(2)x(1-tax)	(4)	(5)=(3) x(4)
0				
1	5,000	3,000	0.9434	2,830
2	5,000	3,000	0.8900	2,670
3	5,000	3,000	0.8396	2,519
4	5,000	3,000	0.7921	2,376
5	5,000	3,000	0.7473	2,242
COL AKHIR PERIODE				12,637

TABEL 3
CONTOH Mencari COL AWAL PERIODE

TAHUN	BIAYA LEASE	PENGHEMATAN PAJAK	BIAYA LEASE SETELAH PAJAK	PVIF (A%,N)	PV LEASING
(1)	(2)	(3)=(2)x(1-tax)	(4)=(2)-(3)	(5)	(6)=(4)x(5)
0	5,000	-	5,000	1	5,000
1	5,000	(2,000)	3,000	0.9434	2,830
2	5,000	(2,000)	3,000	0.8900	2,670
3	5,000	(2,000)	3,000	0.8396	2,519
4	5,000	(2,000)	3,000	0.7921	2,376
5	-	(2,000)	(2,000)	0.7473	(1,495)
COL AKHIR PERIODE					13,901

Keputusan Pembiayaan : Lease Versus Pinjam

Secara konseptual, langkah penyaringan pertama ialah, ditinjau dan sudut penganggaran modal (capital budgeting) apakah proyek yang direncanakan itu telah melewati berbagai pengkajian. Kedua, apakah sistem lease atau metode pembiayaan lain. Sebagai alternative, kita beranggapan bahwa kita tidak tahu biaya modal yang diperlukan sebelum kita menetapkan metode pembiayaan proyek yang termurah. Setelah metodenya kita pilih, kita dapat menentukan tingkat penyaringan investasi yang harus diterapkan untuk memuaskan bagaimana pelaksanaan proyek tersebut dan segi penganggaran modalnya.

Dari sudut pandang Lessor, perusahaan leasing dapat berbentuk bank komersial, anak perusahaan bank komersial atau lembaga keuangan non bank yang bergerak dalam leasing. Berbagai jenis lessor ini menyediakan jasa atau pelayanan perantara keuangan yang pada dasarnya sama. Setiap bentuk dan perantara keuangan dipandang memberikan suatu produk, yang merupakan suatu bentuk pembiayaan hutang senior bagi perusahaan yang menggunakan peralatan tersebut. Karena produk yang dijual oleh perantara itu merupakan pengembalian atas hutang yang dihasilkan dan biaya modal perantara keuangan itu. Kemudian kita dapat menghitung harga lease yang harus dilakukan lessor agar memperoleh tingkat hasil pengembalian yang wajar untuk barang yang disewakan.

Dari sudut pandang lessee, perusahaan yang memanfaatkan leasing dapat membandingkannya dengan biaya pinjaman berupa uang. Analisis mengenai kemungkinan menguntungkan tidaknya sistem lease ini dibandingkan dengan meminjam menyangkut analisis terhadap arus kas sebagai berikut:

- a. Penghematan kas yang jumlahnya setara dengan jumlah 10, dimana jumlah ini tidak perlu dikeluarkan apabila perusahaan memilih sistem lease.
- b. Arus keluar kas adalah nilai sekarang dan lease yang harus dibayar, $PV((Lt(1 - T)))$.
- c. Nilai sekarang dan biaya kesempatan karena hilangnya keringanan pajak dan penyusutan, $PV(TDep)$
- d. Nilai sekarang dan perubahan keringanan pajak dan bunga atas hutang digantikan oleh pembiayaan leasing, $PV(TA(KbBt))$

Keempat hal ini nantinya akan menghasilkan keuntungan bersih dan leasing dibandingkan dengan cara meminjam yang semuanya dalam ukuran nilai sekarang. Dari sudut kepentingan pemakai lease, kita anggap bahwa pembiayaan melalui hutang dan leasing merupakan sistem pengganti yang sempurna. Hal ini terjadi khususnya dalam lease keuangan yang murni.

Keputusan Investasi

Jika proyek memiliki nilai sekarang bersih sangat negative, kita tidak menghadapi masalah bagaimana membiayainya. Setiap nilai yang ditambahkan melalui pembiayaan dapat dengan mudah diimbangi oleh arus kas yang menguntungkan, yang diperoleh dan proyek itu sendiri.

Memiliki aktiva mempunyai resiko yang lebih besar dibandingkan leasing atau meminjam. Memiliki dan mengoperasikan sebuah proyek melibatkan sejumlah resiko dan arus kas, bukan hanya resiko kelanjutan proyek karena posisi hutang. Meskipun jika dengan adanya lease akan ada penambahan, nilai yang ditambahkan oleh pembiayaan lease sudah cukup untuk menaikkan proyek ke suatu NPV yang positif. Dengan NPV yang lebih besar, kita bisa mempertimbangkan meneruskan proyek cara leasing.

Contoh perhitungan leasing

1. PT Perwira Sakti membutuhkan tambahan 1 unit mesin produksi dengan harga tunai US\$ 50.000. Umur ekonomis mesin 5 tahun dengan biaya perawatan pertahun Rp 32.000.000 dan Nilai Residu Rp 25.000.000 pada akhir tahun kelima. Kurs US \$ pada saat ini adalah Rp 9.500 per US\$. Tingkat pajak perusahaan adalah 30%. Pengadaan mesin ini dapat dilakukan dengan alternatif pembiayaan, yaitu:
 - a. Operating lease dengan biaya Rp 145.000.000 yang dibayar setiap awal tahun selama lima tahun. Pada akhir tahun ke-5, perusahaan diberi opsi untuk membeli mesin tersebut dengan harga Rp 25.000.000,-
 - b. Dibeli dengan dana 80% dan pinjaman bank dan 20% dan modal sendiri yaitu:
 - Pinjaman bank Rp 380.000.000 dengan waktu lima tahun pada tingkat bunga 15 % efektif pertahun. Cicilan pokok dibayar dalam jumlah yang sama setiap akhir tahun bersamaan dengan beban bunga.
 - Modal sendiri Rp 95.000.000 dengan tingkat keuntungan yang diharapkan 18% pertahun.

Pertanyaan:

- a. Berapa nilai sekarang biaya pengadaan mesin dengan operating lease
- b. Berapa beban bunga pinjaman bank yang harus dibayar setiap tahun?
- c. Berapa nilai sekarang biaya pengadaan mesin dengan pinjaman bank dan modal sendiri?
- d. Alternatif pembiayaan mana yang lebih menguntungkan bagi perusahaan?

Penyelesaian:

Harga mesin = \$5000 x Rp 9.5001\$ = Rp 475.000.000

Nilai residu = Rp 25.000.000

Umur mesin = 5 tahun

- * penyusutan mesin per tahun == (Harga perolehan — Nilal residu) / umur mesin
 = (475.000.000 — 25.000.000)/5 = 90.000.000 per tahun
- * Biaya dana (discount factor) = (80% x Kb after tax) + (20% x Ks)
 = (80% x 15%) (1— 30%) + (20%)(18%) 12%

a. Biaya Pengadaan Mesin dengan Operating Lease (COL)

TAHUN	BIAYA LEASING	PENGHEMATAN PAJAK BIAYA LEASING	BIAYA LEASE SETELAH PAJAK	PVIF 12 %	PV
0	145,000,000	-	145,000,000	1	145,000,000
1	145,000,000	43,500,000	101,500,000	0.8929	90,629,350
2	145,000,000	43,500,000	101,500,000	0.7972	80,915,800
3	145,000,000	43,500,000	101,500,000	0.7118	72,247,700
4	145,000,000	43,500,000	101,500,000	0.6355	64,503,250
5	-	43,500,000	(43,500,000)	0.5674	(24,681,900)
				COL	428,614,200

Jadi, biaya pengadaan mesin dengan operating lease adalah sebesar Rp 428.614.200,-

b. Beban Bunga Pinjaman Bank yang Harus Dibayar Setiap Tahun

TAHUN	SALDO AWAL	CICILAN	BUNGA	SALDO AKHIR
1	380.000.000	76.000.000	57.000.000	304.000.000
2	304.000.000	76.000.000	45.600.000	228.000.000
3	228.000.000	76.000.000	34.200.000	152.000.000
4	152.000.000	76.000.000	22.800.000	76.000.000
5	76.000.000	76.000.000	11.400.000	0

c. Biaya Pengadaan Mesin dengan Pinjaman Bank (80%) dan Modal Sendiri (20%)

Thn	Cicilan pokok	Beban bunga	Perawatan	Penyusutan	Penghematan pajak	Nilai sisa	Modal sendiri
0							95.000.000
1	76.000.000	57.000.000	32.000.000	90.000.000	53.700.000		
2	76.000.000	45.600.000	32.000.000	90.000.000	50.280.000		
3	76.000.000	34.200.000	32.000.000	90.000.000	46.860.000		
4	76.000.000	22.800.000	32.000.000	90.000.000	43.440.000		
5	76.000.000	11.400.000	32.000.000	90.000.000	40.020.000		
6						25.000.000	

ARUS KAS	PVIF (12%)	PV
95.000.000	1	95.000.000
111.300.000	0,8929	99.379.770
103.320.000	0,7972	82.366.704
95.340.000	0,7118	67.863.012
87.360.000	0,6355	55.517.280
79.380.000	0,5674	45.040.212
	0,5674	(14.185.000)
COB		430.981.978

Jadi, biaya pengadaan mesin dengan pinjaman bank dan modal sendiri adalah Rp 430.981.978

d. Alternatif yang lebih Menguntungkan bagi Perusahaan

$$NAL = COB - COL$$

$$= Rp 430.981.978 - Rp 428.614.200 = Rp 2.367.778$$

NAL positif (COB > COL) maka alternatif yang lebih

menguntungkan bagi perusahaan adalah dengan leasing (alternatif)

- PT. Perwira Utama ingin memperoleh mesin senilai \$100000 dengan usia kegunaan 8 tahun. Pada akhir periode tersebut, nilai sisa mesin adalah \$8.000. Aktiva dikelompokkan ke dalam kelas kekayaan lima tahun untuk kepentingan penyusutan. Perusahaan dapat menggunakan pendanaan sewa maupun hutang. Pembayaran sewa senilai \$16.000 dibutuhkan pada setiap awal tahun selama delapan tahun. Jika pendanaan dilakukan melalui hutang, maka pembayaran akan jatuh tempo pada setiap awal tahun selama delapan

tahun, dengan tingkat bunga 14% (bunga akan diamortisasi sebagai instrument hutang jenis hipotek). Tarif pajak perusahaan adalah 40%. Metode pendanaan manakah yang memiliki nilai sekarang arus kas yang lebih rendah?

Penyelesaian

Jadwal arus kas untuk alternative sewa guna usaha:

	(a)	(b)	(c)	(d)
Tahun berakhir	Pembayaran pinjaman	Manfaat Perlindungan Pajak (a)t-1x (0,4)	Arus Kas Keluar Setelah Pajak (a) - (b)	Nilai Sekarang Arus Kas Setelah (pada 8,4%)
0	\$ 16.000	0	\$ 16.000	\$ 16.000
1-7	\$ 16.000	\$ 6.400	\$ 9.600	49.305 *
8	0	\$ 6.400	(\$ 6.400)	3.357
				\$ 61.948

* Total selama 1-7 Tahun

Tingkat diskonto adalah biaya peminjaman sebelum pajak dikali satu dikurangi tarif pajak atau $(14\%)(1-0,4) = 8,4\%$

Pembayaran hutang tahunan:

$$\$100000 = X(1+PVIFA14\%,7)$$

$$\$100000 = X(1+4,288) = X(5,288)$$

$$X = \$100.000 / 5,288 = \$18.910$$

Jadwal Pembayaran Hutang

	(a)	(b)	(c)
Tahun berakhir	Pembayaran pinjaman	Jumlah Pokok yang dimiliki pada tahun berakhir (b)t-1-(a)+ (c)	Bunga tahunan
0	\$ 18.910	\$ 81.090	0
1	\$ 18.910	\$ 73.533	\$ 11.353
2	\$ 18.910	\$ 64.917	\$ 10.295
3	\$ 18.910	\$ 55.096	\$ 9.088
4	\$ 18.910	\$ 43.899	\$ 7.713
5	\$ 18.910	\$ 31.135	\$ 6.146
6	\$ 18.906	\$ 16.584	\$ 4.349
7	(\$ 8.000)	0	\$ 2.322

Jadwal Arus kas untuk Alternative Hutang

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
Tahun berakhir	Pembayaran hutang	Bunga tahunan	Depresiasi tahunan	Manfaat perlindungan pajak	Arus kas setelah pajak	Nilai Sekarang Arus Kas Setelah
				(b+c) 0,4	(a) - (d)	(pada 8,4%)
0	\$ 18.910	0	0		\$ 18.910	\$ 18.910
1	\$ 18.910	\$ 11.353	\$ 20.000	\$ 12.541	\$ 6.369	\$ 5.875
2	\$ 18.910	\$ 10.295	\$ 32.000	\$ 16.918	\$ 1.992	\$ 1.695
3	\$ 18.910	\$ 9.088	\$ 19.200	\$ 11.315	\$ 7.693	\$ 5.962
4	\$ 18.910	\$ 7.713	\$ 11.520	\$ 7.683	\$ 11.217	\$ 8.124
5	\$ 18.910	\$ 6.146	\$ 11.520	\$ 7.066	\$ 11.844	\$ 7.913
6	\$ 18.910	\$ 4.359	\$ 5.760	\$ 4.048	\$ 14.862	\$ 9.160
7	\$ 18.906	\$ 2.322		\$ 929	\$ 17.977	\$ 10.222
8	(\$ 8.000)			\$ 3.200	(\$ 4.800)	(\$ 2.518)
			\$ 100.000			\$ 65.344

Karena alternative sewa guna usaha memiliki nilai sekarang arus keluar kas yang lebih rendah, maka sewa guna usaha dipilih sebagai sarana pendanaan.

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

Beberapa hal yang perlu diperhatikan sehubungan dengan leasing adalah a) *estimasi residual value*, b) meningkatnya fasilitas kredit, dan c) adanya penghematan pajak atas depresiasi. Bagi *lessor estimasi residual* menjadi sangat penting karena ini akan mempengaruhi penerimaan kas di akhir usia ekonomis obyek leasing. Jika residual value diperkirakan sangat besar nilainya secara empiris alternatif memiliki aktiva menjadi lebih baik daripada alternatif leasing. Perlu diingat apabila harga jual aktiva atau perlengkapan ternyata tidak sama dengan residual valuenya maka harus diperhitungkan pajak atas keuntungan dan kerugian penjualan tersebut. Namun demikian jika terdapat perbedaan yang sangat besar akan meningkatkan persaingan tidak hanya antar lembaga pembiayaan tetapi juga antar lembaga leasing dan akan memaksa turunnya perbedaan pengakuan residual tersebut.

Alternatif leasing sering memberikan manfaat kepada lessee yang telah menentukan struktur modal tertentu, karena seringkali perusahaan dapat memperoleh tambahan dana dengan jangka waktu yang lebih lama melalui leasing dibandingkan dengan mengambil pinjaman bank. Juga banyak perusahaan tidak mencantumkan leasing sebagai bagian dari aktiva tetap dan utang dengan demikian nampak bahwa posisi keuangan perusahaan menjadi lebih baik. Sehingga masih dimungkinkan perusahaan menggunakan leverage yang lebih besar.

Selanjutnya perusahaan yang kurang profitable akan menghadapi tekanan yang semakin besar apabila harus membeli aktiva sendiri, karena beban depresiasi akan mengakibatkan keuntungan menjadi semakin kecil. Dengan demikian lebih baik untuk perusahaan semacam ini memperoleh aktiva melalui leasing saja. Di negara maju perusahaan besar yang kurang profitable lebih menyukai leasing daripada membeli aktiva yang diperlukan karena mengurangi beban tetap dan dapat menunda pengeluaran dana yang cukup besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Ainin Wijaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Akuntansi Leasing*, Edisi Pertama, Rineka Cipta, Jakarta.
- Arthur J. Keown, et all, *Dasar Dasar Manajemen Keuangan*, diterjemahkan oleh Chaerul D. Djakman, Salemba Empat, 2000
- Brealey, Myers and Marcus, *Fundamentals of Corporate Finance*, Mc Graw Hill International Edition ,Second Edition, 1999
- Dahlan Siamat, *Manajemen lembaga Keuangan*, Edisi keempat, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 2004
- J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland, *Manajemen Keuangan*, diterjemahkan oleh Yohanes Lamarto, Erlangga, 1992
- Majalah Investor, *Media Investasi dan Keuangan*, No. 145 tahun VIII, 26 April — 8 Mei 2006
- Ross. Westerfield and Jaffe, Corporate Finance, Mc Graw Hill International Edition, *Finance Series*, Fifth Edition, 1999