

ALTERNATIF PEMBIAYAAN BARANG MODAL DENGAN LEASING

Istiarto¹⁾, I Made Sudana²⁾

^{1,2)}Dosen Politeknik Negeri Bali

Email : artowil@yahoo.co.id

Email: Bagong4082@yahoo.com

Abstract,

Leasing is one of the ways used by companies to obtain funding at a cost which is relatively cheaper and easier. Financing by means of leasing have gained a lot of advantages that bring the company can maximize profits. Type leasing for lessee to need capital goods used by the main feature of a capital lease/option rights for their special lessee. The main characteristic of the lease capital lease types are the right option for lessee to choose whether to give earlier capital goods at a cheaper price or do not buy at the end of the lease. Financing by means of leasing listed for lease financial position are reported as a fixed asset lease and lease obligation is the present value of the minimum lease payments in the future by showing a number of requirements, such as lease payments, interest rates, lease period and the estimated residual value.

Keyword : *Minimum lease rental payments, interest rate, lease period and present value*

A. PENDAHULUAN

Aset tetap perusahaan pada umumnya dapat bersumber dari modal sendiri dan ataupun modal asing yang salah satunya dapat bersumber dari lembaga pembiayaan berupa sewa guna usaha (*leasing*). Dalam PSAK No. 30 (Revisi 2007) tentang Sewa, disebutkan bahwa di Indonesia *leasing* dikenal melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia dengan keputusannya Nomor: KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974 dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Leasing atau sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*Capital Lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) yang digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Sewa guna usaha dengan hak opsi (*Capital Lease*) yaitu apabila dalam transaksi perusahaan *lessor* bertindak sebagai pihak yang membiayai barang modal dimana secara berkala *lessor* menerima pembayaran sewa guna usaha dari *lessee* dan diakhir masa sewa terdapat hak opsi bagi *lessee*. Hak opsi adalah hak *lessee* untuk membeli barang modal yang disewagunakannya atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha. Sedangkan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) yaitu apabila dalam transaksi perusahaan *lessor* membeli barang modal dan kemudian menyewakan kepada *lessee*, *lessee* tidak memiliki hak opsi untuk membeli atau memperpanjang transaksi sewa guna usaha tersebut. Permasalahannya adalah bagaimana menentukan pembiayaan barang modal bagi lessee dengan cara *capital lease*.

B. PEMBAHASAN

1. Definisi *Leasing*

Di Indonesia *leasing* baru dikenal melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia dengan keputusannya Nomor: KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974 dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 yang dimaksud dengan *leasing* adalah “Kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Menurut PSAK No. 30 (Revisi 2007) tentang Sewa, “*Leasing* adalah suatu perjanjian dimana *lessor* memberikan hak kepada *lessee* untuk menggunakan suatu aset selama periode yang disepakati dan sebagai imbalannya, *lessee* melakukan pembayaran kepada *lessor*”.

Leasing menurut Kieso, Donald E., Jerry J. Weygandt, dan Terry D. Warfield (2010:159) merupakan “Perjanjian kontraktual antara *lessor* dan *lessee* yang memberikan hak kepada *lessee* untuk menggunakan properti tertentu, yang dimiliki oleh *lessor*, selama periode waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang (sewa) yang sudah ditentukan, yang umumnya dilakukan secara periodik”. Oleh karena *leasing* adalah suatu kontrak maka perjanjian yang disetujui oleh *lessor* dan *lessee* dapat sangat bervariasi dan hanya dibatasi oleh keinginan kedua belah pihak tersebut. Masa sewa guna usaha (jangka waktu *leasing*) dapat bervariasi dari periode waktu yang pendek hingga seluruh umur manfaat dari aset yang bersangkutan. Pembayaran sewa dapat dilakukan dari tahun ke tahun dalam jumlah yang meningkat atau menurun, sementara nilainya dapat ditetapkan terlebih dahulu atau dapat bervariasi dengan penjualan, suku bunga utama atau beberapa faktor lainnya.

Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *leasing* merupakan suatu kegiatan yang memuat perjanjian diantara *lessor* dengan *lessee* baik berupa sewa guna usaha dengan hak opsi (*Capital Lease*) atau sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) yang dimana objeknya berupa barang modal dengan pembayaran yang dilakukan secara berkala.

Adapun dasar hukum *leasing* di Indonesia yaitu:

- a. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974 dan Nomor: 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
- b. SE-129/PJ/2010 tanggal 29 November 2010 tentang Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai Atas Transaksi Sewa Guna Usaha Dengan Hak Opsi Dan Transaksi Penjualan Dan Penyewagunausahaan Kembali.
- c. Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.
- d. PSAK No. 30 (Revisi 2007) per 1 Juli 2009 tentang Sewa.

2. Penggolongan *Leasing*

Pada pasal 3 dan pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (*leasing*) digolongkan menjadi 2 yakni sewa guna usaha dengan hak opsi (*Capital Lease*) dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Sewa Guna Usaha Dengan Hak Opsi (*Capital/Finance Lease*), Suatu transaksi sewa guna usaha akan dikelompokkan sebagai *capital lease* apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi *lessee*.
 - 2) Jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *lessor*.
 - 3) Masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun.

Berdasarkan uraian tersebut diatas. Dapat dikatakan bahwa ciri – ciri dari transaksi *capital/finance lease* adalah:

- 1) Kepemilikan barang modal berada pada *lessor* sampai dilakukannya hak opsi membeli barang modal diakhir perjanjian sewa guna usaha (kontrak *leasing*) sesuai dengan nilai sisa.
- 2) Masa sewa guna usaha barang modal biasanya sama dengan umur ekonomis barang modal yang bersangkutan.
- 3) *Lessor* tidak dapat secara sepihak mengakhiri perjanjian sewa guna usaha (kontrak *leasing*), sepanjang tidak ada kesepakatan antara *lessor* dengan *lessee*.
- 4) Pemeliharaan barang modal dilakukan oleh *lessee*.
- 5) *Lessor* tidak boleh menyusutkan barang modal.

- b. Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi (*Operating Lease*), Suatu transaksi sewa guna usaha dikatakan *operating lease* apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :
- 1) Jumlah pembayaran sewa guna selama masa sewa guna usaha pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang disewagunakannya ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh *lessor*.
 - 2) Perjanjian sewa guna usaha tidak memuat ketentuan mengenai opsi bagi *lessee*.
 - 3) *Lessor* menanggung biaya pemeliharaan barang modal sehingga *lessor* menanggung risiko ekonomi dan risiko keuangan barang modal.
 - 4) Hak kepemilikan berada pada *lessor* sehingga *lessor* tersebut dapat melakukan penyusutan barang modal.

3. Prosedur Mekanisme *Leasing*

Adapun prosedur dari mekanisme *leasing* yang menyangkut pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak *leasing*, secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. *Lessee* bebas memilih dan menentukan aset yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk *supplier* atas aset yang dimaksud.
- b. Setelah *lessee* mengisi formulir permohonan *leasing*, mengirimkan kepada *lessor* disertai dokumen pelengkap.
- c. *Lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas *leasing* dengan syarat dan kondisi yang disetujui *lessee* (lama kontrak pembayaran sewa guna usaha), maka kontrak *leasing* dapat ditandatangani.
- d. Pada saat yang sama, *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi untuk aset yang disewagunakannya dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum pada kontrak *leasing*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
- e. Kontrak *leasing* atas aset akan ditandatangani *lessor* dengan *supplier* aset tersebut.
- f. *Supplier* dapat mengirim aset (aset bergerak) yang disewagunakannya ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi aset tersebut, *supplier* akan menandatangani perjanjian pelayanan purna jual.
- g. *Lessee* menandatangani tanda terima aset dan menyerahkan kepada *supplier*.
- h. *Supplier* menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari *lessee*), bukti pemilikan dan pemindahan pemilikan kepada *lessor*.
- i. *Lessor* membayar harga aset yang di-lease kepada *supplier*.
- j. *Lessee* membayar sewa secara periodik kepada *lessor* sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak *leasing*.

4. Keuntungan *Leasing*

Sebagai suatu alternatif sumber pembiayaan modal bagi perusahaan-perusahaan, maka *leasing* didukung oleh keuntungan-keuntungan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. *Flexible*/luwes, artinya struktur kontrak dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yaitu besarnya pembayaran atau periode *leasing* dapat diatur sedemikian rupa sesuai kondisi perusahaan.
- b. Tidak diperlukan jaminan (agunan), karena hak kepemilikan sah atas aset yang disewagunakannya serta pengaturan pembayaran *leasing* sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aset yang disewagunakannya sudah merupakan jaminan bagi *leasing* itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijamin untuk pinjaman tetap dapat menjamin pinjaman yang sudah ada.
- c. *On/Off Balance Sheet*, artinya barang modal dapat ditampilkan atau tidak ditampilkan dalam Neraca perusahaan, jadi seandainya merupakan pembiayaan *off-balance sheet*, maka pembayaran angsuran *leasing* dapat dianggap sebagai biaya operasi dan perbandingan hutang dengan modal sendiri tidak terpengaruh sama sekali.
- d. Keuntungan *cashflow*, artinya besar pembayaran *leasing* serta saat pembayaran dapat disesuaikan dengan kondisi *cashflow* perusahaan.

- e. Pembayaran angsuran *leasing* diperlakukan sebagai biaya operasional, artinya pembayaran *leasing* langsung dihitung sebagai biaya dalam penentuan laba/rugi perusahaan, jadi pembayarannya dihitung dari laba sebelum pajak, bukan dari laba yang telah terkena pajak.

5. Sifat Konseptual Lease

Secara singkat, *Financial Accounting Standard Board* setuju dengan pendekatan kapitalisasi apabila *leasing* serupa dengan pembelian dengan angsuran, dengan menyatakan bahwa *leasing* yang secara substansial memindahkan seluruh manfaat dan risiko dari kepemilikan properti harus dikapitalisasi. Pemindehan kepemilikan dianggap terjadi hanya jika *leasing* tersebut tidak dapat dibatalkan. Tidak dapat dibatalkan berarti bahwa kontrak *leasing* bisa dibatalkan hanya bila terjadi suatu hal yang bersifat kontijensi atau ketentuan pembatalan dan penalti kontrak begitu tinggi bagi *lessee* sehingga kemungkinan pembatalan terjadi sangat kecil. Hanya *leasing* yang tidak dapat dibatalkan yang perlu dikapitalisasi.

Dengan demikian, dapat diambil 3 kesimpulan. (1) Karakteristik yang menunjukkan bahwa secara substansial semua manfaat dan risiko kepemilikan yang telah ditransfer harus diidentifikasi. (2) Karakteristik yang sama harus diterapkan secara konsisten kepada *lessee* dan *lessor*. (3) *Leasing* yang tidak ditransfer semua manfaat dan risiko secara substansial disebut sebagai *operating lease*. Kontrak *leasing* ini tidak perlu dikapitalisasi, tetapi diperlakukan sebagai pembayaran *leasing* dan penerimaan *leasing*.

6. Model Pembiayaan Barang Modal Dengan Leasing

Penentuan besarnya angsuran sewa untuk setiap periode menggunakan rumus PMT. Dimana PMT adalah rumus untuk menghitung nilai angsuran secara periodik berdasarkan periode, pembayaran yang konstan dan dengan nilai bunga yang konstan juga seperti sebagai berikut (Cristian, 2010:1):

$$PMT = \frac{(HP - NS) + \{(HP \times i) n\}}{n}$$

Keterangan:

- PMT = *Periodic Payment* (Besarnya sewa tiap periode)
- HP = Nilai awal kontrak
- NS = Taksiran nilai sisa atau nilai residu
- i = Tingkat suku bunga
- n = Periode

Atau dengan rumus nilai sekarang sebagai berikut :

$$PV_n = A + A (1 - 1/(1+i)^{n-1})/i + NS (1/(1 + i)^n)$$

Keterangan :

- PV_n = Nilai Sekarang Pembayaran Sewa periode ke n
- A = Angsuran Sewa Tiap Tahun
- NS = Nilai Sisa pada Akhir Masa Lease
- 1 = Konstanta
- I = Tingkat Bunga Pasar
- n = Periode Pembayaran Lease

Penentuan nilai awal kontrak atau harga perolehan harus diketahui sebelum menghitung angsuran sebagai dasar perhitungan pada sewa guna usaha (*leasing*) ini. Nilai awal tersebut merupakan harga yang telah dinegosiasikan antara *lessor* dan *lessee* yang termuat dalam perjanjian sewa guna usaha atau kontrak *leasing*.

Berikut ilustrasi tentang pembiayaan barang modal bagi lesse dengan jenis capital lease:

- a. Periode lease 5 tahun dimulai tanggal 1 Januari 2012 tidak dapat dibatalkan.
- b. Jumlah sewa minimum Rp 65.000.000 per tahun dibayar di muka setiap tahun termasuk Rp 5.000.000 untuk biaya pelaksanaan
- c. Taksiran umur ekonomis peralatan 10 tahun
- d. Tingkat bunga pasar diketahui 10 % per tahun.
- e. Taksiran nilai residual peralatan pada akhir lease adalah Rp 75.000.000

Penyelesaian ilustrasi lease tersebut sebagai berikut :

$$PV_n = A + A (1 - 1/(1+i)^{n-1})/i + NS (1/(1+i))^n$$

$$PV_n = 60.000.000 + 60.000.000 (1 - 1/(1+0,10)^{5-1})/0,10 + 75.000.000 (1/(1+0,10))^5$$

$$PV_n = 60.000.000 + 60.000.000 (0,316986545) + 75.000.000 (0,620921323)$$

$$PV_n = 60.000.000 + 190.191.927 + 46.569.099$$

$$PV_n = 296.761.026$$

Hasil perhitungan pembiayaan lease tersebut dengan harga kontrak lease diawal transaksi lease diperoleh nilai Rp 296.761.026 dicatat dengan jurnal :

1 Jan:	Beban Pelaksanaan Lease	Rp 5.000.000	
	Peralatan yang dilease	Rp 296.761.026	
	Kewajiban Capital Lease		Rp 236.761.026
	Kas		Rp 65.000.000

Untuk memudahkan pembuatan skedul pembayaran lease tahunan dianggap pembayaran kedua dan seterusnya dilakukan setiap tanggal 31 Desember yaitu sebagai berikut :

SKEDUL PEMBAYARAN LEASE BAGI LESSE					
LEASE LIMA TAHUN DENGAN OPSI PEMBELIAN DENGAN HARGA MURAH					
SEBESAR RP 75.000.000 SESUDAH LIMA TAHUN, PEMBAYARAN TAHUNAN RP 6.000.000					
DILUAR BIAYA PENAGIHAN RP 5.000.000 DENGAN TINGKAT BUNGA 10 %					
Tanggal	Keterangan	Jumlah (Rp)	Beban Bunga (Rp)	Pembayaran Pokok (Rp)	Kewajiban Lease (Rp)
01/01/2012	Saldo Awal				296.761.026
01/01/2012	Pembayaran	60.000.000	-	60.000.000	236.761.026
31/12/2012	Pembayaran	60.000.000	23.676.103	36.323.897	200.437.129
31/12/2013	Pembayaran	60.000.000	20.043.713	39.956.287	160.480.841
31/12/2014	Pembayaran	60.000.000	16.048.084	43.951.916	116.528.926
31/12/2015	Pembayaran	60.000.000	11.652.893	48.347.107	68.181.818
31/12/2016	Pembayaran	75.000.000	6.818.182	68.181.818	0

Setiap akhir tahun di mulai 31 Desember 2012 peralatan yang dilease akan diamortisasi dengan metode garis lurus selama 5 tahun dengan jurnal sebagai berikut:

2012	31 Des.:	Beban Amortisasi Peralatan Yang Dilease.....	Rp 59.352.205
		Akumulasi Amortisasi peralatan Yang Dilease.....	Rp 59.352.205

Pembayaran ke dua dilakukan tanggal 31 Desember 2012 dijurnal sebagai berikut:

2012	31 Des.:	Beban Pelaksanaan Lease	Rp 5.000.000
		Kewajiban Capital lease.....	Rp 36.323.897
		Beban Bunga	Rp 23.676.103
		Kas	Rp 65.000.000

Dan pada akhir 31 Desember 2012 , bila disusun Laporan Posisi Keuangan sebagai berikut :

LESSE COMPANY			
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
PER 31 DESEMBER 2012			
Aset		Kewajiban :	
Aset Tetap :		Kewajiban Lancar :	
Peralatan yang Dilease	296.761.026	Kewajiban Capital Lease	39.956.287
Akumulasi Amortisasi	(59.352.205)	Kewajiban Jangka Panjang :	
Nilai Bersih	237.408.821	Kewajiban Capital Lease	160.480.841
		Jml Kewajiban Capital Lease	200.437.129

Pada tanggal penggunaan opsi, yaitu tanggal 31 Desember 2016 saldo aset peralatan yang dilease dan saldo akun akumulasi amortisasi peralatan yang dilease harus dipindahkan ke akun peralatan lease biasa. Ayat jurnal pada saat penggunaan opsi sebagai berikut :

a. Mencatat penggunaan opsi dengan harga murah :

2016

31 Desb	Beban Bunga.....Rp	68.183.000
	Kewajiban Capital lease.....Rp	6.817.000
	KasRp 75.000.000

b. Memindahkan saldo akun peralatan yang dilease dan akumulasi amortisasinya ke peralatan biasa dan akumulasi amortisasinya.:

2016

31 Desb	Peralatan.	.Rp 148.381.000
	Akumulasi Peralatan yang Dileaselease. Rp	148.381.000
	Kas	Rp 296.762.000

C. KESIMPULAN

Pembiayaan barang modal dengan alternatif leasing jenis capital lease diawali kontrak perijinan leasing harus mencari nilai sekarang dari pembayaran sewa lease minimum dimasa yang akan datang. Nilai sekarang tersebut akan dipakai untuk mengukur besarnya nilai yang akan dicantumkan dilaporan posisi keuangan dengan akun aset yang dilease dan kewajiban capital lease.

Bagi lesse jenis capital lease ini sangat menguntungkan, mengingat adanya hak opsi di akhir masa lease. Hak opsi yang dimaksud adalah pilihan untuk membeli aset yang dilease tersebut dengan harga murah atau tidak membeli aset yang dilease.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwari, Achmad, 1987. *Leasing Di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Baridwan, Zaki. 2004. *Intermediate Accounting*. Edisi Kedelapan. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Cristian, Petra. 2010. *Cara Perhitungan Cicilan Leasing (bunga flat dan efektif)*, <http://cicilanleasing.blogspot.com>. Diakses pada tanggal 20 Juni 2016.
- Priantara, Diaz. 2013. *Perpajakan Indonesia Edisi 2 Revisi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Umar, Husein. 2011. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Edisi Kedua. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). 2007. *Sewa*. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 30 (Revisi 2007). Jakarta: DSAK-IAI.
- _____. 2012. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia. 1991. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)*, Jakarta
- Kieso, Donald E., Jerry J. Weygandt, dan Terry D. Warfield. 2010. *Akuntansi Intermediate*, Terjemahan Emil Salim, Jilid 3, Edisi Keduabelas. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2002. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta
- Stice dan Skousen. 2009. *Akuntansi Keuangan*. Edisi Keenambelas, Terjemahan oleh Ali Akbar. Jakarta: Salemba Empat.
- Surat Keputusan Bersama Menteri. 1974. *Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, dan No. 30/Kpb/I/1974 tentang Perizinan Usaha Leasing*. Jakarta
- Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak. 2010. *SE-129/PJ/2010 tentang Perlakuan Pajak Pertambahan Nilai Atas Transaksi Sewa Guna Usaha Dengan Hak Opsi Dan Transaksi Penjualan Dan Penyewagunausahaan Kembali*. Jakarta