



Jurnal Akuntansi

Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara

TH IIII/01/Mei/1999

ISSN : 1410 - 3591

Daftar Isi

Mengungkap *Financial Surprises* Pada Laporan Keuangan Sebagai Dampak
Limitasi Standar Akuntansi Keuangan

↳ I Cenik Ardana

Aplikasi Akuntansi Valuta Asing Untuk Transaksi *Spot, Forward, dan Swap*

↳ Budi Manggala

Kinerja Bank Besar Dan Bank Kecil Menjelang Krisis Perbankan

↳ P. Helen Wijaya

Mengapa Tidak Ada Kuasi-Reorganisasi Dan Bagaimana Implikasi Pengalihan
Aset Dari Bank Yang Direkapitalisasi ke AMU BPPN
Pada Kebijakan Rekapitalisasi Perbankan ?

↳ Diaz Priantara

Goodwill Dan Permasalahannya

↳ Elisabeth S. Dermawan

Prosedur Mekanisme Pembiayaan Investasi Melalui Leasing

↳ Edalmen

Restrukturisasi Hutang Bermasalah Ditinjau Dari Aspek Perpajakan di Indonesia

↳ Yanti

Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) : Suatu Tinjauan

↳ Aries Gunawan

Sistem Akuntansi Manajemen Strategik

↳ Kery Soetjipto

Fenomena Underprice Dalam Initial Public Offering (IPO)

↳ F.X. Kurniawan Tjakrawala



JURNAL AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS TARUMANAGARA

TH.III/01/Mei/1999

ISSN : 1410-3591

STAF PENYUNTING JURNAL AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS TARUMANAGARA

- Pelindung : Rektor Universitas Tarumanagara
Drs.Agustinus Kahono
- Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Ekonomi
Drs.Matias Zakaria, M.Si, Ak.
- Koordinator Penyunting : Kajur Akuntansi
Drs. Marnoso Mardjoko, M.M., Ak
- Anggota Penyunting : 1. Drs. Kery Soetjipto, M.Si., Ak.
2. Drs. H. Soedibyo Soemarman, M.Kom., Ak
3. Drs. Hein G. Suryaatmadja, M.Si., Ak.
4. Drs. Darmono Marsudi, Ak
- Penyunting Kehormatan : 1. Prof. DR. Toeti Soekamto, Ph.D
2. DR. Satyawati Hadi, M.Sc
3. Drs. Gusti Nyoman Putera, M.Si, Ak
4. Drs. Matias Zakaria, M.Si, Ak
- Administrasi : - Sukino, S.IP
- Christina Catur Widya

Dikelola oleh Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara
Jl.Let.Jen.S.Parman No.1 (Kampus II), Jakarta 11470
Tel.5655508-10-14-15 Fax.5655521

PROSEDUR MEKANISME PEMBIAYAAN INVESTASI MELALUI LEASING

Edalmen^{*}

Abstract

Leasing is an agreement between the legal owner of land, property, equipment or other capital goods (the lessor) and a third party (person or company). Who intends to make use of the capital goods (the lessee), for a certain time period at an agreed upon schema of periodic payments. This article highlights the lease agreement as an alternative method of financing the companies (lessee) needs without purchasing.

Pendahuluan

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris "*lease*" yang berarti sewa atau lebih luas lagi sewa-menyewa. Istilah ini berbeda dengan istilah rental (*rent*), yang masing-masing mempunyai hakikat yang berbeda (Achmad Anwar : 1989,9). *Leasing* yang dimaksud di sini juga mempunyai unsur sewa, namun karena di dalam *leasing* ini terdapat beberapa persyaratan tersendiri maka tidak dapat disamakan dengan sewa menyewa biasa. Tunggal (1994,1) secara singkat mengartikan *leasing* sebagai *equipment fund*, yaitu semacam pembiayaan peralatan modal untuk keperluan produksi.

Beberapa persyaratan dan ciri yang membedakan antara kedua hal tersebut terlihat dari prosedur, proses, mekanisme dan juga ketentuan-ketentuan lainnya. Perbedaan tersebut akan dijelaskan pada bagian selanjutnya.

Dua pelaku utama yang terlibat pada perjanjian *leasing* adalah *lessor* sebagai pihak yang menyewakan barang, dan *lessee* yaitu pihak yang menikmati (si penyewa) barang-barang tersebut yang berkewajiban membayar sewa (*rent*). Pada perjanjian sewa menyewa siapa saja boleh menjadi *lessor* sedangkan pada perjanjian *leasing* hanya perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan yang boleh menjadi *lessor*.

Barang-barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing* meliputi semua barang modal seperti pesawat terbang, alat-alat berat, mesin-mesin produksi, komputer dan semua keperluan kantor.

Di Indonesia ketentuan yang mengatur tentang *leasing* adalah 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/Kbp/I/1974 tanggal 7 Februari 1974. Pengertian *leasing* dalam surat Keputusan Bersama tersebut adalah : (seperti dikutip Soekanto : 1990,71)

"Leasing ialah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisi yang telah disepakati bersama".

^{*} Staf Pengajar Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanagara

Perkembangan *leasing* tumbuh dengan begitu cepat akhir-akhir ini karena sangat sesuai dengan arah perekonomian masa kini di mana *leasing* memperkenalkan suatu metode baru untuk memperoleh barang-barang modal (*capital equipment*) dan menambah modal kerja. *Leasing* memberikan kemungkinan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan dan fasilitas yang diperlukan walaupun untuk itu tidak dapat segera disediakan. Dengan demikian perusahaan dapat melakukan efisiensi keuangan dan mencegah kesulitan dalam administrasi.

Pada umumnya perusahaan *leasing* di Indonesia merupakan usaha patungan bank-bank asing atau kombinasi dari bank-bank lokal dan perusahaan-perusahaan dagang besar, tetapi kebanyakan investornya adalah pihak luar negeri. Hal ini wajar mengingat permodalan dan teknologi termasuk manajemennya tidak banyak dikuasai oleh investor nasional.

Jenis Pembiayaan Melalui *Leasing*

Lembaga *leasing* adalah alternatif pembiayaan yang menarik bagi pengusaha, sehingga *leasing* tumbuh pesat dewasa ini. Dewasa ini terdapat banyak jenis perusahaan *leasing*. Djoko Prakoso (1996,7) mengelompokkan *leasing* dari sudut *lessee* dan *lessor*. Sementara itu Achmad Anwari (1987,12) mengklasifikasikan *leasing* menurut cara pembiayaan. Klasifikasi yang berbeda dibuat oleh Eddy P Soekardi (1990:20) yang mengklasifikasikan *leasing* berdasarkan hak kepemilikan.

Namun demikian dari sekian banyak jenis *leasing*, secara umum dapat dibedakan menjadi tiga kelompok utama. Hal yang sangat penting dan perlu diperhatikan dari perbedaan ini adalah mengenai hal pemilikan secara hukum, cara pencatatan di dalam akuntansi serta besarnya sewa (*rent*)

1. *Sale and lease back*

Dalam perjanjian *sale and lease back* ini, perusahaan menjual barang-barang modalnya seperti bangunan, tanah, atau peralatan pabrik kepada sebuah lembaga keuangan (sebagai *lessor*) dan kemudian barang-barang modal tersebut oleh *lessor* di-lease kembali kepada pemilik semula. Bentuk perjanjian ini diadakan jika *lessee* ingin menutup defisit yang akan diperkirakan terjadi. Dalam hal ini *lessee* menjual hak miliknya atas barang modal tersebut dan menahan hak pakainya.

Perhatikan bahwa pihak penjual dalam hal ini sebagai *lessee* dengan segera menerima harga penjualan dari pembeli (yang bertindak sebagai *lessor*). Pada saat yang bersamaan sipenjual yang juga adalah *lessee* itu tetap menggunakan barang-barang modal tersebut dengan disertai suatu daftar pembayaran lease berupa sewa (*rent*). Dalam perjanjian hipotik, *lessor* menerima satu seri pembayaran yang sama dan cukup untuk mengamortisasikan pinjaman itu disertai suatu tingkat hasil pengembalian atas investasinya.

2. *Operating lease*

Pada *operating lease*, *lessor* membeli barang dan kemudian menyewakan kepada *lessee* untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktek *lessee* membayar sewa yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang dan biaya yang telah dikeluarkan tidak meliputi harga barang dan biaya yang telah dikeluarkan oleh *lessor*. Jadi setiap barang yang akan

di-lease itu tidak diamortisasikan secara penuh. *Lessor* tidak mengharapkan *profit* semata-mata dari rental *lease* itu, tetapi juga mengharapkan adanya keuntungan dari hasil penjualan barang atau dengan menyewakan kembali barang itu kepada pihak berikutnya.

Dalam kontrak *operating lease* sering dicantumkan hal-hal khusus yang mengatur bahwa pihak *lessee* berhak mengembalikan peralatan yang di-lease sebelum kontrak selesai. Hal ini menjadi sangat penting bagi *lessee* manakala perkembangan teknologi telah menyebabkan peralatan itu ketinggalan zaman atau bila peralatan tersebut memang tidak diperlukan lagi.

Ciri umum dari *operating lease* ini diawali dengan cara pihak *lessee* menghubungi *lessor* untuk melakukan *lease contract*. Cara ini diperlukan oleh *lessee* yang menginginkan *leasing* ini dapat digunakan untuk pembiayaan barang-barang modal yang diperlukan tanpa memikul risiko yang memberatkan dirinya. Pada *operating lease* ini pihak *lessor*-lah yang lebih banyak menanggung risiko. Oleh karena itu banyak hal yang harus difahami oleh pihak *lessor* sebelum melakukan *operating lease*. Penaksiran umur barang-barang modal yang menjadi obyek *lease* secara ekonomis dibandingkan dengan harga dan nilai sisa adalah masalah paling sulit bagi *lessor*.

Oleh karena itu *lessor* harus mempunyai pengetahuan yang luas mengenai barang-barang modal yang akan dijadikan obyek *leasing* dan juga urusan pemasarannya. Pada saat-saat seperti inilah persaingan antara pengusaha *leasing* terjadi. Dengan perkataan lain berhasil atau tidaknya perusahaan *leasing*, tergantung antara lain dari masalah penaksiran dan pengetahuan tentang hal tersebut di atas.

Dalam banyak hal kadang-kadang *operating lease* mencakup pula *service-leasing*, karena pihak *lessor* sendiri ingin peralatan modal yang menjadi tanggungan dan obyek *leasing* terjaga dengan baik.

Selanjutnya perlu pula diketahui bahwa *operating lease* lebih dimungkinkan untuk barang-barang yang laku sehingga situasi harga yang dapat diramalkan dan barang banyak terdapat dipasar bebas.

Kebanyakan *operating lease* ditawarkan oleh perusahaan pabrik atau industri, karena pabrik itulah yang mempunyai keahlian dalam masalah peralatan modal serta alat pelayanan bagi obyek *leasing*.

3. *Financial leasing*

Perusahaan *leasing* jenis ini bertindak sebagai suatu lembaga keuangan. *Lessee* yang membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan serta hal-hal lain yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut, sedangkan *lessor* hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum. Selanjutnya *lessor* akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut dan kemudian diserahkan kepada *lessee*. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut maka *lessee* akan membayar secara berkala kepada *lessor* sejumlah uang sebagai sewa dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Pada *financial leasing* ini barang modal yang di-lease diamortisasikan secara penuh, artinya sewa yang dibayarkan meliputi keseluruhan harga barang ditambah faktor bunga.

Financial lease ini sebenarnya hampir serupa dengan *sale* dan *lease back*, hanya saja pada *financial lease* barang-barang modal yang di-lease masih baru dan *lessor* membeli secara langsung dari pabrik atau distributor yang bertindak sebagai *supplier* dan bukan membeli dari *lessee*.

Pada financial leasing berlaku hal-hal sebagai berikut ;

- a. Tenggang waktu perjanjian berlaku tetap, dengan kata lain selama kontrak itu berjalan tidak dapat dibatalkan
- b. Tenggang waktu tersebut sesuai dengan perjanjian dan perkiraan kedua belah pihak yang lamanya hampir bersamaan dengan lama pemakaian barang yang menjadi obyek tersebut secara ekonomis.
- c. Cicilan yang merupakan hutang *lessee* seluruhnya berjumlah sama dengan nilai investasi yang ditanam, termasuk bunga untuk *lessor*. Hal ini menunjukkan bahwa resiko secara ekonomis pada dasarnya ada pada *lessee*.

Perbedaan Perjanjian *Leasing* Dengan Perjanjian Sewa Lainnya

Pada bagian di muka sudah dijelaskan bahwa *leasing* tidak sama dengan perjanjian sewa menyewa biasa ataupun perjanjian sewa beli / jual beli dengan angsuran. Sepintas lalu memang perjanjian sewa menyewa maupun sewa beli / jual beli dengan angsuran mirip dengan unsur-unsur perjanjian *leasing*, tetapi apabila diperhatikan lebih lanjut maka ternyata kedua hal itu sangat berbeda.

Beberapa perbedaan utama antara *leasing* dengan sewa-menyewa itu diantaranya adalah :

1. *Leasing* merupakan suatu metode pembiayaan, sementara sewa menyewa bukanlah metode pembiayaan.
2. Pada *leasing*, *lessor* adalah penyedia dana dan membiayai seluruh pembelian barang yang akan di-lease, sementara dalam sewa-menyewa yang menyewakan hanya dapat menyediakan barang.
3. Imbalan yang diterima *lessor* pada *leasing* adalah berupa tebusan berkala harga perolehan barang. Pada sewa menyewa imbalan jasa yang diterima oleh yang menyewakan adalah berupa uang sewa.
4. Masa *leasing* biasanya ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang. Pada sewa menyewa tidak memperhatikan perkiraan umur kegunaan maupun kemampuan pihak si penyewa.
5. Pada *leasing* kewajiban *lessee* untuk membayar rent tidak berhenti/berkurang walaupun obyek lease musnah ataupun obyek lease belum digunakan, sementara pada sewa-menyewa kewajiban si penyewa ada bila ia dapat menikmati barang yang disewa.

Prosedur Mekanisme *Leasing*

Pada suatu transaksi *leasing* paling tidak terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier*. *Supplier* adalah penjual dan pemilik barang-barang modal yang akan di-lease. Seperti telah diketahui sebelumnya *lessor* hanyalah pemilik barang secara hukum sedangkan *lessee* adalah pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas barang-barang modal yang akan diperjanjikan dalam sebuah kontrak *leasing*.

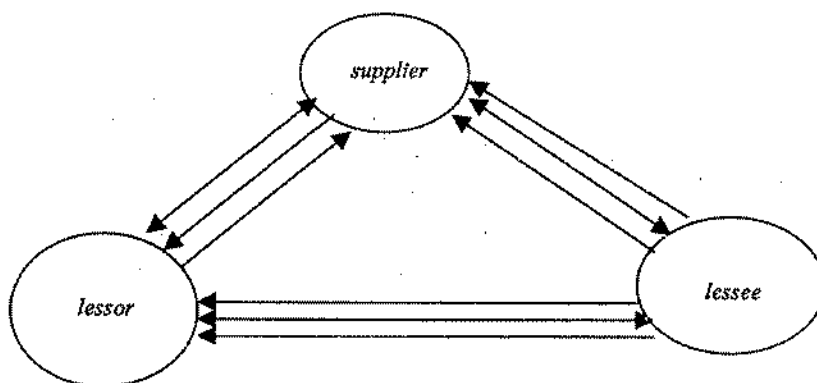
Prosedur dari mekanisme *leasing* yang menyangkut pihak-pihak tersebut di atas, secara garis besarnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. *Lessee* bebas untuk menentukan peralatan yang dibutuhkan dan dapat melakukan negosiasi dengan *supplier* mengenai harga, jenis, garansi, perawatan, penyediaan suku cadang dan sebagainya.

2. *Lessee* kemudian membuat aplikasi dan mengisi formulir permohonan *lease* dengan disertai dokumen pelengkap kepada *lessor*,
3. *Lessor* selanjutnya akan meneliti dan melakukan evaluasi kelayakan kredit dan kemudian memutuskan untuk memberikan suatu fasilitas *lease* kepada *lessee* dengan persyaratan dan kondisi yang disetujui kedua belah pihak. Pada saat ini kontrak *lease* sudah dapat ditanda tangani.
4. Kontrak pembelian peralatan akan ditanda tangani *lessor* dengan *supplier* peralatan yang telah ditunjuk oleh *lessee*.
5. *Supplier* dapat mengirim peralatan yang telah di-*lease* ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, *supplier* akan menanda tangani perjanjian pelayanan purna jual.
6. *Lessee* menanda tangani tanda terima barang-barang modal sebagai obyek *leasing* dan menyerahkannya kepada *supplier*.
7. *Supplier* menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari *lessee*), beserta bukti kepemilikan dan pemindahan kepemilikan kepada *lessor*.
8. *Lessor* membayar harga barang-barang modal yang di-*lease* tersebut. Harga yang dibayarkan oleh *lessor* adalah harga yang sesuai dengan persetujuan yang telah dinegosiasikan oleh *lessee* dengan *supplier*.
9. *Lessee* membayar sewa *lease* secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak *leasing*.

Untuk lebih jelasnya berikut ini diberikan skema prosedur mekanisme *leasing* tersebut.

Skema Prosedur Mekanisme *Leasing*



Ketentuan *Leasing* Sebagai Pembiayaan Investasi bagi Perusahaan

Leasing sebagai suatu sistem pembiayaan investasi bagi barang-barang modal mempunyai peranan dalam meningkatkan pembangunan perekonomian nasional. Perusahaan *leasing* dapat membantu badan-badan dan pengusaha mengangsur cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka butuhkan. Jika hal ini berjalan dengan baik pada akhirnya tentu dapat meningkatkan produksi nasional dan meningkatkan pembangunan perekonomian nasional.

Melalui *leasing* perusahaan dapat memperoleh barang-barang modal dengan jalan sewa beli untuk dapat dipergunakan langsung berproduksi, yang dapat diangsur setiap bulan atau setiap triwulan kepada *lessor*. Melalui *leasing* dapat dengan cepat diperoleh barang-barang yang dibutuhkan oleh perusahaan, tidak perlu menunggu dalam waktu yang lama.

Berikut ini adalah beberapa keuntungan dan manfaat *leasing* :

1. Penghematan modal

Dengan adanya sistem pembiayaan melalui *leasing*, maka *lessee* dapat memperoleh dana untuk membeli peralatan atau mesin-mesin untuk proses produksi sampai 100 persen, sehingga *lessee* dapat memanfaatkan modal yang ada untuk keperluan lain. Penghematan ini menjadi sangat penting terutama bila fasilitas kredit dari bank sepenuhnya terpakai.

2. Sangat fleksibel

Pengertian fleksibel ini bersifat sangat luas yang merupakan ciri utama dan kelebihan *leasing* dibandingkan dengan kredit dari bank. Fleksibilitas ini meliputi kontraknya, besarnya pembayaran jasa dan dan sewa *lease*, jangka waktu pembayaran serta nilai sisanya.

3. Menguntungkan *cash flow*

Penentuan besarnya rent sebagai jasa *lease* sangat menguntungkan *cash flow*. Jika pendapatan yang diperoleh bersifat musiman ataupun pada masa-masa akhir dari investasi maka kemampuan membayar dapat disesuaikan dengan *cash flow* yang ada. Pengaturan seperti ini dapat mencegah timbulnya gejala kekosongan dana di dalam kas perusahaan.

Sementara itu di pihak lain keadaan keuangan yang cukup besar dapat dipakai mempercepat amortisasi dengan menaikkan rent. Jadi struktur *rent* dapat diatur sesuai dengan proyeksi *cash flow*.

4. Menekan biaya

Dalam proses transaksi *leasing* berbagai biaya dapat dikelompokkan dalam satu paket. Pembelian suatu barang akan menimbulkan biaya-biaya antara lain berupa biaya pengiriman, biaya pemasangan, *consultant fee*, biaya penyusutan dan juga premi asuransi. Biaya tersebut dapat digabung menjadi satu dengan harga barang untuk kemudian diamortisasikan sepanjang masa *leasing*.

Keuntungan lain yang diperoleh adalah adanya peraturan yang berlaku dimana untuk kepentingan pajak, transaksi *leasing* diperhitungkan sebagai operating lease sehingga *lease* rental dianggap sebagai biaya yang dapat mengurangi pendapatan kena pajak (Soekardi : 1990,20)

Kesimpulan

Dalam soal-soal *leasing* di *text book* manajemen keuangan, yang harus dibuat para mahasiswa, seringkali hasil perhitungan soal menunjukkan bahwa *cost of owning* lebih tinggi daripada *cost of leasing*, sehingga alternatif yang pembelanjaan yang harus dipilih adalah *leasing*.

Namun dalam praktek seringkali ternyata seringkali ternyata bahwa *cost of leasing* lebih tinggi daripada *cost of owning*. Walaupun demikian *leasing* tetap laku karena di

samping fleksibilitas finansial yang ditimbulkan, tidak semua pihak yang memerlukan peralatan mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh kreditur untuk dapat diberi pinjaman misalnya agunan yang seringkali tidak dapat disediakan.

Persyaratan itu tidak terdapat pada *leasing*. Lessor hanya harus punya kepastian bahwa *lessee* sanggup membayar seluruh *lease payment*. Kepastian itu dapat diperoleh lessor dengan mewajibkan *lessee* untuk menutup asuransi yang menjamin pembayaran *lease payments* dalam hal *lessee* tidak sanggup membayar.

Jadi jika *lessee* tidak sanggup membayar, asuransi yang membayar kepada lessor dan premi asuransi dibayar oleh *lessee*.

Dalam keadaan krisis seperti sekarang ini dimana tingkat bunga pinjaman berfluktuasi pada tingkat yang cukup tinggi, juga mempunyai dampak terhadap *leasing*. Sehingga kemampuan *leasing* untuk dijadikan metode pembelanjaan alternatif pilihan yang dapat digunakan dalam keadaan krisis moneter ini sangat diragukan.

Hal ini disebabkan karena bunga yang diperhitungkan lessor untuk menentukan *lease payments* juga ikut berfluktuasi sesuai dengan bunga di pasar, *lease payments* tidak tetap seperti dalam keadaan stabil. Ini biasanya dimuat dalam perjanjian *lease* (karena lessor mendapatkan pendanaannya juga dari kredit bank). Hal ini mengakibatkan kesulitan bagi *lessee* sama seperti jika ia harus membayar bunga pinjaman.

Daftar Pustaka

- Anwari, Achmad (1987), *Leasing* di Indonesia, Jakarta : Ghalia Indonesia
Prakoso, Djoko (1996), *Leasing* dan permasalahannya, Semarang : Dahara Prize.
Soekanto, Soerjono (editor) (1990), Inventarisasi Perundang Undangan mengenai leasing, Jakarta : Ind-hill co.
Soekadi, Eddy P. (1990), *Mekanisme leasing*, Jakarta : Ghalia Indonesia
Tunggal, Amin Wijaya (1994), *Akuntansi leasing*, Jakarta : Rineka Cipta