

KEUANGAN PERUSAHAAN

LEASING (SEWA GUNA USAHA)

29 Oktober 2022

Dr. Vera Intanie Dewi



UKRIDA
Universitas Kristen Krida Wacana

ISTILAH

- **Sewa Guna Usaha** adalah perjanjian antara perusahaan sewa guna usaha [yg menyewakan] dan penyewa guna usaha [yg menyewa], utk menyewagunausahakan suatu jenis barang modal tertentu yg dipilih atau ditentukan oleh penyewa guna usaha.
- **Lessee(penyewa)** is the receiver of the services of the assets under a lease contract. Perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari perusahaan leasing (lessor).
- **Lessor(pesewa/pihak yang menyewakan)** is the owner of the assets that are being leased. Perusahaan yang mendapat izin dari Kementerian Keuangan.

- **Jenis-jenis Leasing:**
- **1. Operating Lease (Lease Service)**
- **2. Financial Lease (Capital Lease)**

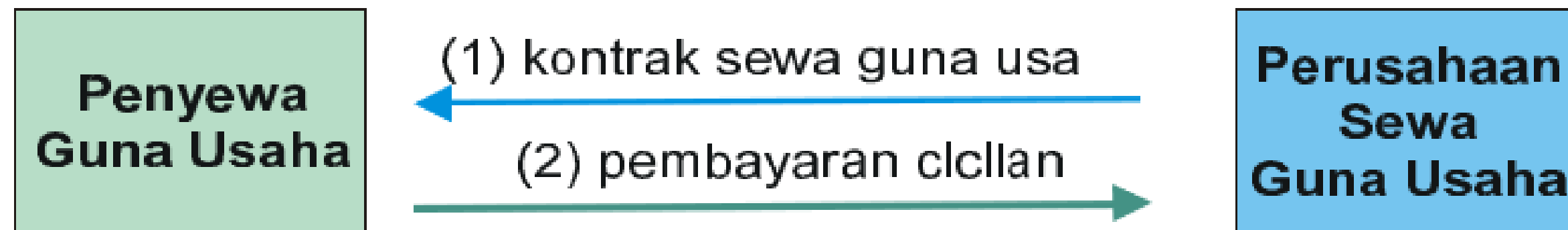
OPERATING LEASES

- Operating lease adalah jenis sewa dimana penyewa tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa pada akhir masa kontrak sehingga tidak terjadi peralihan kepemilikan barang.
- Lessor membeli barang kemudian menyewakan kepada lessee dengan jangka waktu tertentu.
- Secara umum, total pembayaran tidak akan melebihi harga barang dan biaya yang dikeluarkan karena periode sewa yang pendek.
- Lessor bertanggungjawab atas perawatan aktiva yang disewakan. Aktiva yang disewakan khususnya aktiva yang bernilai tinggi seperti alat-alat berat, mobil, dsb

FINANCIAL LEASE(CAPITAL LEASE):

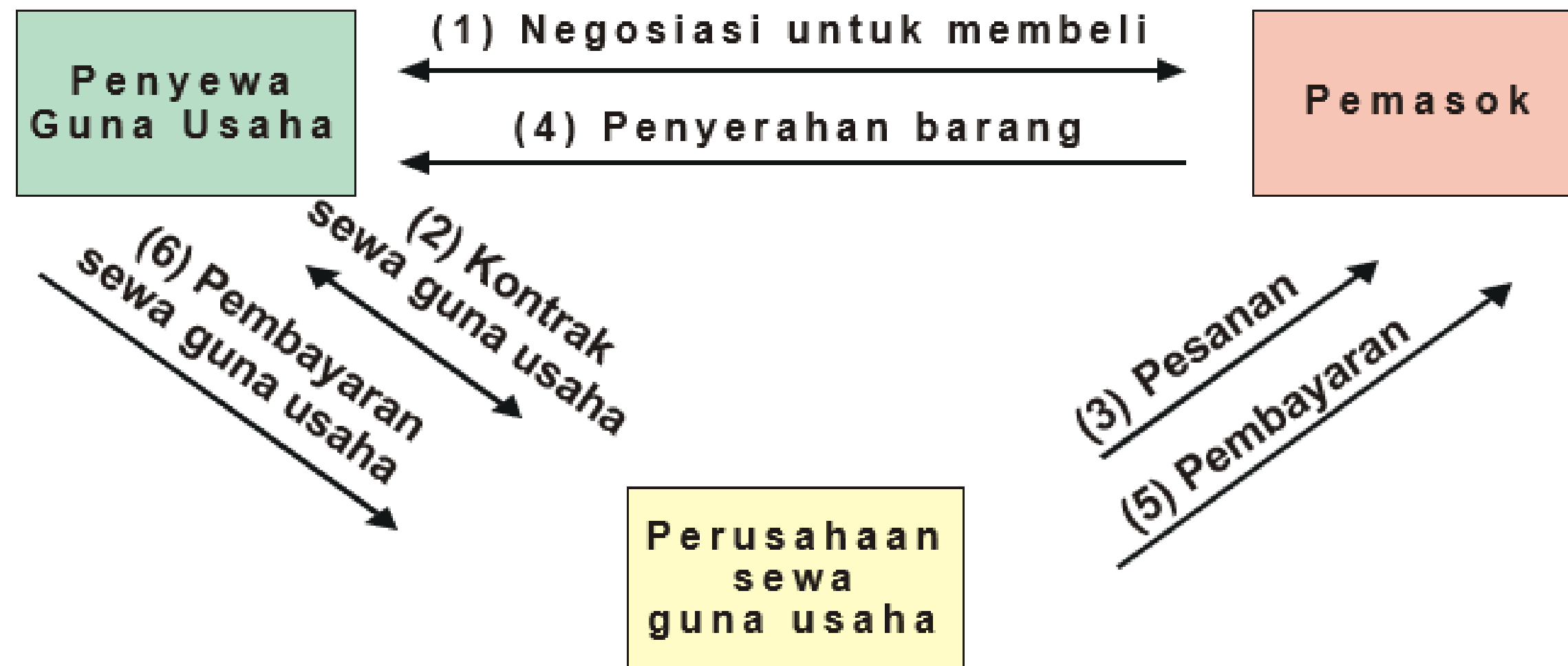
- Financial lease adalah jenis sewa dimana lessee memiliki hak opsi untuk membeli obyek sewa pada akhir masa kontrak berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.
- Lessor mengeluarkan dananya kepada supplier untuk membayar jenis barang yang dibutuhkan dan yang telah ditentukan sendiri oleh lessee, lalu barang tsb diserahkan kepada lessee.
- Total pembayaran akan melebihi harga barang dan biaya yang dikeluarkan oleh lessor.
- Tanggung jawab lessor hanya terbatas pada tujuan pembiayaan pengadaan barang, sedangkan yang terkait dengan kepemilikan barang(perawatan,pajak dan

Model A



Gambar 11.1 model A **Bagan Alur Sewa Guna Usaha**

Model B



Keuntungan Pembiayaan Sewa Guna Usaha

- a) Tambahan sumber dana
- b) Kemampuan memperoleh pinjaman
- c) Kepastian
- d) Perlindungan terhadap inflasi
- e) Tingkat pembayaran cicilan
- f) Pembatasan anggaran
- g) Pembiayaan seluruh kebutuhan
- h) Tingkat suku bunga tetap atau mengambang untuk pembayaran sewa guna usaha

Kerugian pembiayaan sewa guna usaha
bagi penyewa guna usaha:

- a) Suku bunga yang lebih tinggi dari bank
- b) Jaminan tambahan: seperti sertifikat tanah, deposito
- c) Tidak ada masa tenggang, jadi sudah harus mulai membayar pada saat penandatanganan kontrak dibuat

Kerugian pembiayaan sewa guna usaha
bagi perusahaan sewa guna usaha:

- a) Kemungkinan adanya kenakalan penyewa guna usaha
- b) utk penjualan atau untuk melakukan jual & sewa balik barang modal/peralatan kepada perusahaan sewa guna usaha yang lain, atau sebaliknya
- b) Adanya fluktuasi suku bunga menimbulkan risiko bunga bagi perusahaan sewa guna usaha,

Di Indonesia jenis-jenis sewa guna usaha yg sudah dikenal secara umum, termasuk dua jenis sewa guna usaha yg telah tertuang dalam Keputusan Menteri Keuangan, adalah:

Sewa Guna Usaha Pembiayaan (Sewa Guna Usaha dengan hak opsi/ finance lease), dlm sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha adalah pihak yg membiayai penyediaan barang modal.

Sewa Guna Usaha Biasa (Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi/operating lease), dlm sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha membeli barang modal dan selanjutnya disewagunausahakan kepada penyewa guna usaha.

Dalam memutuskan '**sewa guna usaha**' dibandingkan dgn '**membeli**', perusahaan perlu melakukan analisa sbb:

Langkah 1:	Mencari arus kas keluar setelah pajak setiap tahun untuk sewa guna usaha.
Langkah 2:	Mencari arus kas keluar setelah pajak setiap tahun untuk alternatif pembelian.
Langkah 3:	Menghitung Nilai <u>Sekarang</u> (PV) dari arus kas Keluar berkaitan dgn alternatif sewa guna usaha atau alternatif membeli dgn menggunakan biaya pinjaman setelah pajak sebagai tingkat diskonto.
Langkah 4:	Memilih alternatif dengan Nilai <u>Sekarang</u> (PV) yg terendah dari arus kas keluar dari langkah 3. Pilihan ini merupakan alternatif pembiayaan dgn biaya terendah.

Arus kas keluar sesudah pajak dengan sewa guna usaha

(dalam ribuan rupiah)

Akhir Tahun ke-	Pembayaran sewa guna usaha (1) (Rp)	Pajak (2) = [0.25x(1)] (Rp)	Arus kas keluar sesudah pajak (3)=(1)-(2) (Rp)
1	15.000	3.750	11.250
2	15.000	3.750	11.250
3	15.000	3.750	11.250
4	15.000	3.750	11.250
5	15.000	3.750	11.250
5	10.000	-	10.000

**Menetapkan komponen-komponen pokok dan tingkat bunga
pembayaran pinjaman perusahaan**
(dalam ribuan rupiah)

Akhir Tahun ke-	Pembayaran Pinjaman	Pokok Pinjaman awal tahun	Pembayaran		Pokok Pinjaman akhir tahun
			Bunga	Pokok	
	(1) (Rp)	(2) (Rp)	(3)=[0.09x(2)] (Rp)	(4)=[(1)-(3)] (Rp)	(5)= [(2)-(4)] (Rp)
1	15.425	60.000	5.400	10.025	49.975
2	15.425	49.975	4.498	10.927	39.048
3	15.425	39.048	3.514	11.911	27.137
4	15.425	27.137	2.442	12.983	14.154
5	15.425	14.154	1.274	14.151	*)

*) perbedaan nilai karena pembulatan

Arus kas keluar sesudah pajak dengan pembelian

(dalam ribuan rupiah)

Akhir tahun ke-	Pembayaran pinjaman	Biaya Pemeliharaan	Penyusutan	Bunga*	Total Pengurangan	Pajak	Arus kas keluar sesudah pajak
	(1) (Rp)	(2) (Rp)	(3) (Rp)	(4) (Rp)	(5)= [2+3+4] (Rp)	(6)= [025x(5)] (Rp)	(7)= [1+2-6] (Rp)
1	15.425	3.750	12.000	5.400	21.150	5.287,5	13.887,5
2	15.425	3.750	12.000	4.498	20.248	5.062	14.113
3	15.425	3.750	12.000	3.514	19.264	4.816	14.359
4	15.425	3.750	12.000	2.442	18.192	4.548	14.627
5	15.425	3.750	12.000	1.274	17.024	4.256	14.919

Arus kas keluar sesudah pajak dengan pembelian

(dalam ribuan rupiah)

Akhir tahun ke-	Pembayaran pinjaman	Biaya Pemeliharaan	Penyusutan	Bunga*	Total Pengurangan	Pajak	Arus kas keluar sesudah pajak
	(1) (Rp)	(2) (Rp)	(3) (Rp)	(4) (Rp)	(5)= [2+3+4] (Rp)	(6)= [025x(5)] (Rp)	(7)= [1+2-6] (Rp)
1	15.425	3.750	12.000	5.400	21.150	5.287,5	13.887,5
2	15.425	3.750	12.000	4.498	20.248	5.062	14.113
3	15.425	3.750	12.000	3.514	19.264	4.816	14.359
4	15.425	3.750	12.000	2.442	18.192	4.548	14.627
5	15.425	3.750	12.000	1.274	17.024	4.256	14.919

Membandingkan Arus kas Keluar
Sewa Guna Usaha dan Membeli
(dalam ribuan rupiah)

Akhir tahun	Sewa guna usaha			Membeli		
	Arus kas keluar sesudah pajak	<u>Tabel PV</u> (7%) ^{c)}	PV dari arus kas keluar	Arus kas keluar sesudah pajak ^{a)}	<u>Tabel PV</u> (7%) ^{c)}	PV dari arus kas keluar
	(1) (Rp)	(2)	(3)= [(1) x (2)] (Rp)	(4) (Rp)	(5)	(6)= [(4)x(5)] (Rp)
1	11.250	0,935	10.518,75	13.887,5	0,935	12.984,81
2	11.250	0,873	9.821,25	14.113	0,873	12.320,65
3	11.250	0,816	9.180,00	14.359	0,816	11.716,94
4	11.250	0,763	8.583,75	14.627	0,763	11.160,40
5	21.250 ^{b)}	0,713	15.151,25	14.919	0,713	10.637,25
<u>Jumlah PV dari arus kas keluar</u>			53.255,00	<u>Jumlah PV dari arus kas keluar</u>		58.820,05

Terima
Kasih

