

**ANALISIS PENGADAAN ASET TETAP MELALUI ALTERNATIF
PENDANAAN LEASING DAN KREDIT BANK SEBAGAI UPAYA
PENGEMBANGAN USAHA PADA PT PBS**

SKRIPSI

Oleh
THIANKA SALSABILA AYU PRASYAH
NIM: 08020221087



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2026**

PERNYATAAN

Saya, Thianka Salsabila Ayu Prasyah, 08020221087, menyatakan bahwa:

1. Skripsi saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari karya orang lain. Skripsi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Sunan Ampel Surabaya, maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Di dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
3. Pernyataan ini saya dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis skripsi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma dan peraturan yang berlaku di UIN Sunan Ampel Surabaya.

Surabaya, 5 Juni 2026



Thianka Salsabila Ayu Prasyah
NIM. 08020221087

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Surabaya, 16 Juni 2026

Skripsi telah selesai dan siap untuk diuji

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Nufaisa, S.Sos.I, M.Ak

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PENGADAAN ASET TETAP MELALUI ALTERNATIF PENDANAAN LEASING DAN KREDIT BANK SEBAGAI UPAYA PENGEMBANGAN USAHA PADA PT PBS

Oleh

Thianka Salsabila Ayu Prasyah

NIM: 08020221087

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada
tanggal 19 Juni 2026 dan dinyatakan memenuhi syarat
untuk diterima

Susunan Dewan Penguji

1. Nufaisa, S.Sos.I, M.Ak
NIP. 198907312019032014
(Penguji 1)
2. Dwi Koerniawati SE., M Ak, Ak, CA
NIP. 198507122019032010
(Penguji 2)
3. Hastanti Agustin Rahayu, M.Acc
NIP. 198308082018012001
(Penguji 3)
4. M. Luthfillah Habibi, SEI, MSA
NIP. 198101222023211008
(Penguji 4)

Tanda Tangan

.....
.....
.....
.....



Surabaya, 19 Juni 2026

Dr. Sirajul Arifin, S.Ag., S.S., M.E.I
NIP. 197005142000031001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Thianka Salsabila Ayu Prasyah
NIM : 08020221087
Fakultas/Jurusan : FEBI / Akuntansi
E-mail address : thiankasalsabila@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Pengadaan Aset Tetap Melalui Alternatif Pendanaan Leasing dan Kredit Bank Sebagai Upaya Pengembangan Usaha pada PBS

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 21 Juli 2026

Penulis



(Thianka Salsabila Ayu Prasyah)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis total *present value cash outflow* dan penghematan pajak pada alternatif pendanaan leasing dan kredit bank dalam pengadaan aset tetap, serta menentukan alternatif pendanaan yang lebih menguntungkan bagi PT PBS sebagai upaya pengembangan usaha. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh keterbatasan armada angkutan darat perusahaan yang belum mampu memenuhi seluruh permintaan pengiriman, sehingga perusahaan merencanakan penambahan tiga unit armada Mitsubishi Fuso Fighter FN 62F HD dengan total nilai pengadaan Rp2.850.000.000 melalui sumber pendanaan eksternal.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed method* dengan desain *concurrent triangulation* (Creswell & Plano Clark, 2011), di mana data kualitatif dan kuantitatif dikumpulkan secara bersamaan dengan bobot yang setara. Data kualitatif diperoleh melalui wawancara mendalam dengan Manajer Operasional, Manajer Keuangan, dan Staf Keuangan PT PBS dan dianalisis menggunakan model Miles dan Huberman. Data kuantitatif diperoleh dari laporan keuangan perusahaan tahun 2025 dan dianalisis menggunakan metode *present value cash outflow* serta rasio solvabilitas. Keabsahan data dijamin melalui triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi metode.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa total *present value cash outflow* pendanaan leasing melalui Oto Finance sebesar Rp2.341.722.042, lebih rendah Rp240.470.880 dibandingkan kredit bank melalui BRI sebesar Rp2.582.192.922. Leasing menggunakan skema *finance lease* dengan uang muka 20% (Rp570.000.000), nilai dibiayai Rp2.280.000.000, angsuran tetap Rp77.924.996 per bulan, dan penghematan pajak hanya dari angsuran sebesar Rp19.481.249 per bulan karena aset masih menjadi milik lessor selama masa kontrak. Kredit BRI tanpa uang muka dengan pinjaman penuh Rp2.850.000.000, angsuran Rp94.660.783 per bulan, dan penghematan pajak dari dua sumber: beban bunga dan depresiasi Rp29.687.500 per bulan. Dari sisi rasio solvabilitas, DAR leasing sebesar 0,80, DER leasing sebesar 4,00x, dan *Fixed Charge Coverage* (FCC) sebesar 1,99x mengindikasikan perusahaan masih mampu memenuhi kewajiban beban tetap dari pendanaan leasing. Selain itu, kredit bank mensyaratkan agunan aset tetap yang tidak dapat dipenuhi perusahaan karena aset operasional yang ada telah digunakan sepenuhnya.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar PT PBS memilih leasing melalui Oto Finance sebagai alternatif pendanaan pengadaan armada, mengingat total biaya yang lebih efisien dan tidak dipersyaratkannya agunan tambahan. Perusahaan perlu memastikan kecukupan arus kas bulanan untuk memenuhi angsuran secara konsisten serta mempersiapkan pelaksanaan opsi beli di akhir masa kontrak sesuai ketentuan SAK EP Bab 20.

Kata Kunci: Aset Tetap, Leasing, Kredit Bank, Present Value Cash Outflow, Rasio Solvabilitas

ABSTRACT

This study aims to analyze the total *present value cash outflow* and tax savings from leasing and bank credit financing alternatives in fixed asset procurement, as well as to determine the more advantageous financing alternative for PT PBS as a business development effort. This study is motivated by the company's limited land transportation fleet, which has been unable to fulfill all delivery demands, prompting the company to plan the addition of three units of Mitsubishi Fuso Fighter FN 62F HD trucks with a total procurement value of Rp2,850,000,000 through external financing.

This study employs a *mixed method* approach with a *concurrent triangulation* design (Creswell & Plano Clark, 2011), in which qualitative and quantitative data are collected simultaneously with equal weight. Qualitative data were collected through in-depth interviews with the Operational Manager, Finance Manager, and Finance Staff of PT PBS and analyzed using the Miles and Huberman model. Quantitative data were obtained from the company's 2025 financial statements and analyzed using the *present value cash outflow* method and solvency ratios. Data validity was ensured through source triangulation, technique triangulation, and method triangulation.

The results show that the total *present value cash outflow* for leasing financing through Oto Finance amounted to Rp2,341,722,042, which is Rp240,470,880 lower than bank credit financing through BRI of Rp2,582,192,922. Leasing uses a *finance lease* scheme with a 20% down payment (Rp570,000,000), financed value of Rp2,280,000,000, fixed installment of Rp77,924,996 per month, and tax shield only from installments of Rp19,481,249 per month since the asset remains under lessor ownership during the contract period. BRI credit requires no down payment with a full loan of Rp2,850,000,000, installment of Rp94,660,783 per month, and tax shield from two components: interest expense and depreciation of Rp29,687,500 per month. In terms of solvency ratios, the leasing DAR of 0.80, DER of 4.00x, and *Fixed Charge Coverage* (FCC) of 1.99x indicate the company is capable of meeting its fixed obligations under the leasing arrangement. Furthermore, bank credit requires fixed asset collateral that the company cannot fulfill as existing operational assets are already fully utilized.

Based on the research findings, it is recommended that PT PBS select leasing through Oto Finance as the fleet procurement financing alternative, given its lower total cost and the absence of additional collateral requirements. The company should ensure sufficient monthly cash flow to consistently meet installment payments and prepare for the execution of the purchase option at the end of the contract period in accordance with SAK EP Chapter 20.

Keywords: Fixed Assets, Leasing, Bank Credit, Present Value Cash Outflow, Solvency Ratio

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
DECLARATION.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Dan Batasan Masalah	7
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	7
1.2.2 Batasan Masalah.....	7
1.3 Rumusan Masalah	8
1.4 Tujuan Penelitian	9
1.5 Manfaat Penelitian.....	9
1.5.1 Manfaat Teoritis.....	9
1.5.2 Manfaat Praktis.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	11
2.1 Kajian Teoritis.....	11
2.1.1 Aset Tetap	11
2.1.2 Pengadaan Aset Tetap.....	12
2.1.3 Pendanaan <i>Leasing</i>	13
2.1.4 Pendanaan Kredit Bank.....	16
2.1.5 Analisis Pendanaan <i>Leasing</i> Dan Kredit Bank.....	19
2.1.6 Rasio Solvabilitas.....	24
2.1 Penelitian Terdahulu.....	28
2.3 Kerangka Berpikir.....	34

BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1 Jenis Penelitian.....	36
3.2 Tempat Atau Lokasi Penelitian.....	37
3.3 Jenis Dan Sumber Data	37
3.3.1 Jenis Data.....	37
3.3.2 Sumber Data	38
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.5 Teknik Analisis Data	41
3.6 Uji Keabsahan Data.....	43
BAB IV PEMBAHASAN	45
4.1 Gambaran Umum	45
4.1.1 Sejarah Singkat Bahtera Group.....	45
4.1.2 Visi Dan Misi PBS	45
4.1.3 Lokasi Bahtera Group.....	46
4.1.4 Struktur Organisasi PT. PBS	46
4.1.5 Uraian Tugas Dan Tanggung Jawab.....	47
4.2 Hasil Penelitian.....	49
4.2.1 Pengadaan Aset Tetap.....	49
4.2.2 Analisis Pendanaan Leasing	51
4.2.3 Analisis Pendanaan Kredit Bank	55
4.2.4 Analisis Rasio Solvabilitas	59
4.3 Pembahasan.....	61
4.3.1 Pengadaan Aset Tetap.....	61
4.3.2 Pembahasan Pendanaan Leasing	62
4.3.3 Pendanaan Kredit Bank.....	65
4.3.4 Perbandingan Leasing Dan Kredit Bank.....	67
BAB V PENUTUP	69
5.1 Kesimpulan.....	69
5.2 Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN.....	77

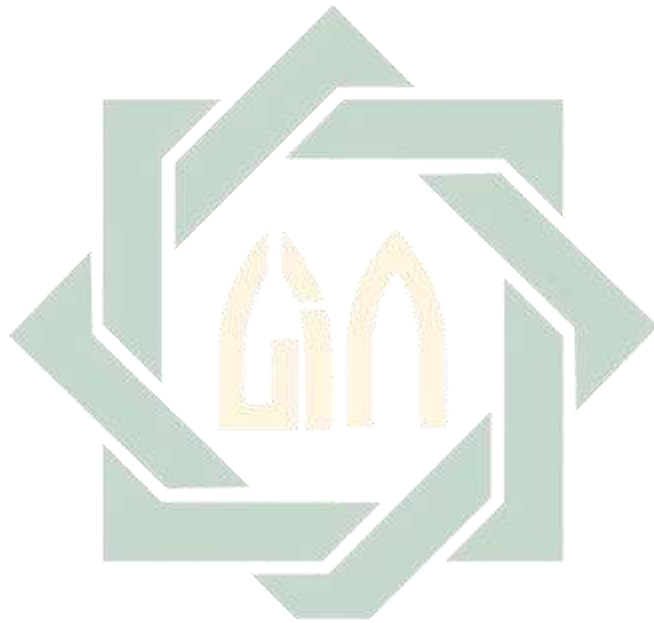
DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....	29
Tabel 4. 1 Rencana Pengadaan Aset Tetap Armada Angkutan Darat PT Pelnas Bahtera Setia.....	51
Tabel 4. 2 Data Alternatif Pendanaan Leasing	53
Tabel 4. 3 Rekapitulasi Perhitungan Angsuran Leasing	55
Tabel 4. 4 Ringkasan <i>Present Value Cash Outflow</i> Pendanaan Leasing.....	54
Tabel 4. 5 Penyusutan Aset Tetap metode Garis Lurus.....	57
Tabel 4. 6 Data Alternatif Pendanaan Kredit Bank.....	58
Tabel 4. 7 <i>Present Value Cah Outflow</i> Pendanaan Kredit Bank	59
Tabel 4. 8 Hasil Perhitungan Rasio Solvabilitas	67
Tabel 4. 8 Perbandingan Total <i>Present Value Cah Outflow</i>	67

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir.....	35
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi	47



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

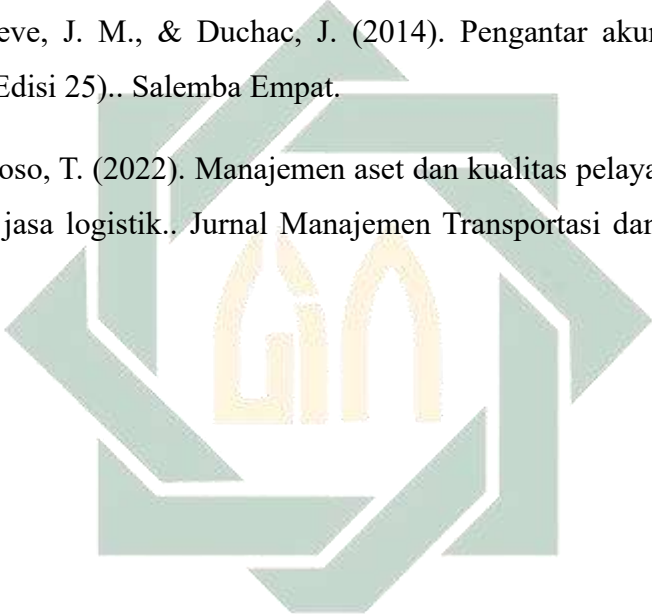
- Andilswoyo, J. T., Purwanto, E., & Mujiono. (2022). *Manajemen keuangan: Teori dan aplikasi*.. Penerbit Andi.
- Arifin, R. (2023). Analisis pembiayaan aktiva tetap dengan alternatif pembelian tunai, kredit, sewa guna usaha (leasing) dalam pengoptimalan laba pada PT Sumber Alfaria Trijaya, Tbk.. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 11(2), 112–125.
- Badan Pusat Statistik. (2024). *Pertumbuhan ekonomi Indonesia triwulan IV-2024*.. Badan Pusat Statistik Republik Indonesia. <https://www.bps.go.id>
- Bella, M. M., & Amaniyah, E. (2021). Alternatif pendanaan antara leasing, hutang jangka panjang, dan saham biasa dalam pengadaan aktiva tetap pada PT Blue Bird Tbk.. *Jurnal Manajemen Keuangan*, 9(1), 78–91.
- Brigham, E. F., & Houston, J. F. (2019). *Fundamentals of financial management* (15th ed.).. Cengage Learning.
- Chowdhury, M. M. (2023). Lease vs. loan: Evidence from Bangladesh.. *Asian Journal of Finance & Accounting*, 15(1), 1–18. <https://doi.org/10.5296/ajfa.v15i1.20456>
- Creswell, J. W. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.).. SAGE Publications.
- Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2011). *Designing and conducting mixed methods research* (2nd ed.).. SAGE Publications.
- Fitriana, L. (2024). Analisis rasio solvabilitas sebagai alat ukur kinerja keuangan perusahaan.. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 12(1), 34–47.
- Hardani, H., Andriani, E., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Istiqomah, R. R., Fardani, R. A., Sukmana, D. J., & Auliya, N. H. (2020). *Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif*.. Pustaka Ilmu.

- Hardini, T., & Yuniarto, B. (2021). Analisis data kualitatif: Pendekatan Miles dan Huberman dalam penelitian pendidikan.. *Jurnal Penelitian Pendidikan*, 21(2), 99–110.
- Hasibuan, M. S. P. (2021). *Dasar-dasar perbankan (Edisi revisi)*.. PT Bumi Aksara.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2015). *Pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) No. 16: Aset tetap (Revisi 2015)*.. Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *SAK entitas privat (PSAK 116) Bab 20: Sewa*.. Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI.
- Ismiatama, N. P., Sekianti, A., & Asnedi. (2023). Analisis perbandingan sumber pendanaan leasing dan kredit bank dalam pengadaan mesin digital printing (Studi kasus pada CV Galaxy Printing Jakarta tahun 2022).. *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis*, 16(1), 215–226.
- Kasmir. (2014). *Bank dan lembaga keuangan lainnya (Edisi revisi)*.. PT RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2021). *Analisis laporan keuangan (Edisi revisi)*.. PT RajaGrafindo Persada.
- Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. (2022). *Laporan kinerja sektor transportasi pasca pandemi Covid-19*.. Kementerian Perhubungan RI.
- Kartawinata, B. R., Koerniawati, D., Puspitasari, D., Anita, Wicaksono, G., Moridu, I., Supriadi, A., Asniwati, Ichwanudin, W., Hardiyanti, S. E., Riza, F., Utami, F., & Nugraheni, S. (2020). *Manajemen Keuangan: Sebuah Tinjauan Teori dan Praktis*. Widina Bhakti Persada Bandung.
- Kent, R. P. (1961). *Money and banking (5th ed.)*.. Rinehart & Company.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., & Warfield, T. D. (2020). *Intermediate accounting (17th ed.)*.. John Wiley & Sons.

- Koerniawati, D. (2023). The regional financial ratio analysis as performance appraisal tool (Case study on BPPKAD Magetan Regency). *Jurnal Ekonomi*, 12(01), 283-288. <https://ejournal.seaninstitute.or.id>
- Kurniawan, A., & Lestari, D. (2020). Efektivitas pengadaan aset dalam mendukung kinerja operasional perusahaan.. *Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 8(2), 67–79.
- Kusumastuti, A., Khoiron, A. M., & Achmadi, T. (2020). Metode penelitian kualitatif.. Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo.
- Liu, Y., Liu, B., & Yang, H. (2024). Optimal pricing and financing strategies for leased equipment considering maintenance and lessees' options.. *European Journal of Operational Research*, 312(3), 987–1002. <https://doi.org/10.1016/j.ejor.2023.08.021>
- Malindo, T. (2024). Alternatif pembiayaan modal usaha dari perusahaan leasing atau perbankan.. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 13(1), 55–68.
- Marhamah, Z., & Rahmawati, I. (2026). Analisis laporan keuangan sebagai alat untuk menilai kinerja keuangan pada perusahaan Kalbe Farma tahun 2020-2024. *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)*, 4(2), 697-712. <https://ejournal.lapad.id>
- Margana, R. R., & Kusumah, O. (2024). Feasibility analysis of truck investment using net present value, payback period, and internal rate of return at PT Swisstex Naratama Indonesia.. *Journal of Applied Finance and Accounting*, 11(2), 45–58.
- Moleong, L. J. (2018). Metodologi penelitian kualitatif (Edisi revisi).. PT Remaja Rosdakarya.
- Myers, S. C. (1984). The capital structure puzzle.. *Journal of Finance*, 39(3), 574–592.
- Nechaev, A., Barykina, Y., & Tyapkina, M. (2022). Development of methodological approaches to improve the transport and logistics system using international

- leasing.. *Transportation Research Procedia*, 63, 441–448.
<https://doi.org/10.1016/j.trpro.2022.06.047>
- Nuryatin, M. R., & Anggraini, N. (2022). Analisis perbandingan antara leasing dan kredit atas pengadaan aset tetap guna menilai tingkat solvabilitas perusahaan (Studi kasus pada UD. Arweda Kabupaten Trenggalek).. *Jurnal Akuntansi dan Perpajakan*, 8(1), 33–45.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). Panduan pembiayaan leasing di Indonesia.. Otoritas Jasa Keuangan. <https://www.ojk.go.id>
- Oto Finance. (2024). Profil perusahaan PT Oto Multiartha.. PT Oto Multiartha. <https://www.otofinance.co.id>
- Parvizi Omran, E., Elliot, V., & Bergqvist, R. (2024). Financing dynamics in sustainable heavy-duty road transport: An agent-based modeling approach.. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 128, 104089.
<https://doi.org/10.1016/j.trd.2024.104089>
- PT Bank Rakyat Indonesia. (2024). Laporan tahunan BRI 2024.. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. <https://www.bri.co.id>
- Putri, A., & Pratama, B. (2021). Analisis pengadaan aset tetap terhadap efisiensi operasional perusahaan.. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 9(1), 22–35.
- Rahmawati, D., Santoso, B., & Kurnia, R. (2023). Perencanaan pengadaan aset dan pengaruhnya terhadap efisiensi biaya perusahaan.. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 7(2), 115–128.
- Sari, D., & Nugroho, A. (2022). Pengelolaan aset tetap sebagai faktor pendukung operasional perusahaan.. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 10(1), 45–57.
- Sugiyono. (2019). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D (Edisi ke-2).. Alfabeta.

- Syamsuddin, L. (2013). Manajemen keuangan perusahaan: Konsep aplikasi dalam perencanaan, pengawasan, dan pengambilan keputusan (Edisi baru).. PT RajaGrafindo Persada.
- Wang, G. J. (2024). Impact of lease versus buy decisions on government tax revenues: An in-depth analysis.. *Journal of Public Economics*, 218, 105023. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2023.105023>
- Warren, C. S., Reeve, J. M., & Duchac, J. (2014). Pengantar akuntansi: Adaptasi Indonesia (Edisi 25).. Salemba Empat.
- Wijaya, H., & Santoso, T. (2022). Manajemen aset dan kualitas pelayanan: Studi pada perusahaan jasa logistik.. *Jurnal Manajemen Transportasi dan Logistik*, 9(3), 201–214.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A