LEASING
(Sewa Guna Usaha)

Pengertian:

- Pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal dengan pembayaran secara berkala oleh perusahaan yang menggunakan barang-barang modal tersebut dan dapat dibeli atau memperpanjang jangka waktu berdasarkan nilai sisa

Kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (Finance Lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (OperatingLease) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (Lessee) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. (Vide KMK No.1169/KMK.01/1991)

Pihak Dalam Leasing

Lessor

- ✓ Perusahaan sewa guna usaha yang memiliki hak kepemilikan atas barang
- ✓ Perusahaan sewa guna usaha (*leasing*) yang membiayai keinginan para nasabahnya untuk memperoleh barang-barang Modal

Penyewa Guna Usaha (Lessee)

- ✓ Perusahaan atau pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir perjanjiaan
- ✓ adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari Perusahaan Pembiayaan (Lessor).

Supplier

- ✓ Pihak penjual barang yang di sewa guna usahakan
- ✓ perusahaan (pedagang) yang menyediakan barang-barang Modal yang akan di-leasing-kan (disewa guna usahakan) antara Lessor dengan Lessee

Usaha leasing dapat dilakukan oleh :

- Lembaga keuangan bank.
- Lembaga keuangan non bank.
- Perusahaan nasional.
- Perusahaan campuran.

Karakteristik Leasing

- Perjanjian antara lessor dengan lessee
- Berdasarkan perjanjian sewa guna usaha, lessor mengalihkan hak penggunaan kepada pihak lessee
- Lessee membayar kepada lessor uang sewa atas penggunaan barang yang disewaguna
- Lessee mengembalikan barang tersebut kepada lessor pada akhir periode yang ditetapkan lebih dulu dalam jangka waktu kurang dari umur ekonomisnya

Unsur-Unsur Perjanjian Leasing

- Pembiayaan perusahaan
- Penyediaan barang-barang modal
- Jangka waktu tertentu
- Pembayaran secara berkala
- Adanya hak pilih (opsi)
- Adanya nilai sisa yang disepakati bersama

Dasar Hukum Leasing

- Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 tanggal 20 Desember 1988
- SK No 650/MK/IV/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak paenjualan dan besarnya bea meterai terhadap usaha leasing.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. Kep. 122/MK/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974 dan No.30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang "Perijinan Usaha leasing".

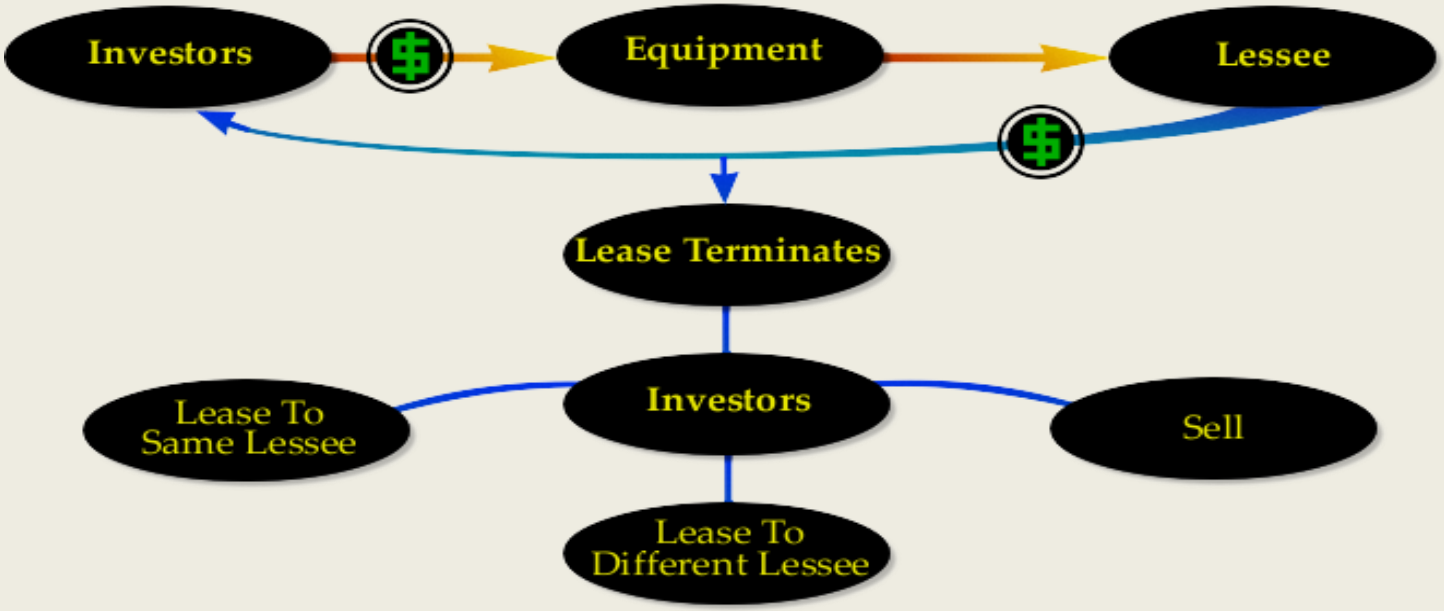
Pihak-pihak dalam Leasing

- Lessor,
- Lessee,
- Supplier,

Pihak Lain:

- Bank,
- Asuransi.

Mekanisme Leasing



a. Kegiatan Sewa Guna Usaha dilakukan dalam bentuk pengadaan barang modal bagi Penyewa Guna Usaha, baik dengan maupun tanpa hak opsi untuk membeli barang tersebut (Finance Lessee atau Operating Lessee).

b. Pengadaan barang modal dapat juga dilakukan dengan cara membeli barang Penyewa Guna Usaha yang kemudian di sewa guna usahakan kembali.

c. Sepanjang perjanjian Sewa Guna Usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi Sewa Guna Usaha berada pada Perusahaan Leasing.

Isi Perjanjian Leasing

1. Menurut pengumuman Dirjen Moneter No. Pang 307/JM/III.I/7/1974:

- Objek perjanjian financial lease
- Jangka waktu
- Harga sewa&cara pembayarannya
- Kewajiban perpajakan
- Penutupan asuransi
- Perawatan barang
- Penggantian dalam hal barang hilang/rusak

2. Menurut Komar Andasamita:

- Lamanya kontrak
- Kewajiban Lessor dan Lessee
- Pertanggungan/garansi

Jenis Produk Leasing

Finance Lease	Operating Lease
❑ Jumlah pembayaran Sewa Guna Usaha selama masa sewa guna usaha pertama kali, ditambah denga nilai sisa barang yang di-lease harus dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di-lease-kan dan keuntungan bagi pihak lessor. ❑ Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha membuat ketentuan mengenai hak opsi bagi lessee.	❑ Jumlah pembayaran Sewa Guna Usaha selama masa sewa guna usaha pertama kali tidak-dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di-lease-kan dan keuntungan bagi pihak lessor. ❑ Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha tidak membuat ketentuan mengenai hak opsi bagi lessee.

Klasifikasi Finance Lease

1. **Direct Finance Lease** yaitu Pihak Lessor membeli barang modal atas permintaan Lessee dan sekaligus menyewaguna-usahakan barang tersebut kepada Lessee (Lessee dapat menentukan Spesifikasi barang modal yang diinginkan, termasuk menentukan harga dan suppliernya).

2. **Sales and Lease Back** yaitu Pihak Lessee menjual barang modalnya kepada Lessor untuk dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut antara Lessee dengan Lessor (metoda ini biasanya digunakan untuk menambah modal kerja bagi Lessee).

JENIS-JENIS PERUSAHAAN LEASING.

1. Independent leasing.
2. Captive lessor.
3. Lease broker.

Aspek Pembeda	Sewa-Beli	Leasing	Jual Beli	Sewa Menyewa
ARTI	Jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan dengan cara memperhitungkan seyiap pembayaran oleh pembeli; pelunasan harga barang disepakati bersama, yang diikat oleh perjanjian (secara cicilan)	Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran berkala disertai dengan hak opsi bagi perusahaan tersebut	Jual beli dimana penjual melaksanakan penjualan dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang disepakati, yang diikat dengan perjanjian	Perjanjian dimana pihak yang satu (pihak yang menyewakan) mengikatkan diri untuk menyerahkan kenikmatan atas barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang mana pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa (penyewa)
PERALIHAN HAK	Hak milik berpindah pada saat cicilan terakhir (lunas)	Hak milik tidak berpindah, kecuali menggunakan hak opsi	Langsung berpindah sejak penyerahan barang	Tidak ada peralihan hak
RESIKO	Penyewa beli	Lessor (yang menyewakan)	Pembeli	Pembagian resiko
BENTUK PERJANJIAN	Mendekati sewa menyewa	Yuridis: sewa menyewa Ekonomis: perjanjian financial	Jual beli	Sewa menyewa
HAKIKAT PEMBAYARAN	Pembayaran dalam sewa beli dianggap merupakan kompensasi atas kenikmatan barang (seperti sewa) walau tujuan perjanjian ini bermaksud mengalihkan hak milik atas barang yang baru dapat dilakukan setelah seluruh pembayaran sewa dilunasi.	Kompensasi kenikmatan barang, manakala pada akhir perjanjian leasing tidak mengambil opsi untuk memiliki barang Jual beli manakal pada akhir perjanjian memilih opsi untuk membeli	Pembayaran bukan berupa kompensasi atas kenikmatan barang (bukan sewa) melainkan tertuju pada pemilikan atau hak milik atas barang sendiri	Kompensasi kenikmatan barang (objek sewa)

Pembayaran

Dalam kontrak harus memperhatikan beberapa hal, kaitannya dengan pembayaran :

1) Nilai kontrak sewa guna usaha atau nilai pembayaran
2) Angsuran pokok pembiayaa/cicilan pokok
3) Imbalan jasa sewa guna usaha (bunga)
4) Nilai sisa
5) Simpanan jaminan
6) Membayar premi Asuransi

JENIS PERJANJIAN LEASING

FINANCIAL LEASED

CIRINYA:

Adanya nilai sisa yang disepakati

Adanya hak opsi pada akhir perjanjian

Lesse dapat menentukan pilihannya atas hak opsi

Hak opsi:

Membeli

Mengembalikan

memperpanjang

OPERATING LEASED

CIRINYA:

Tidak adanya nilai sisa yang disepakati

Tidak adanya hak opsi

Lesse menentukan pilihannya unuk membali sejak awa perjanjian, kontruksi hukumnya hampir sama dengan sewa beli

KEUNTUNGAN LESSOR:

- Kemudahan memperoleh pinjaman bank dengan bunga rendah berdasrkan ijin usaha leasing
- Bunga yang ditentukan terhadap lessee
- Nilai sisa atas barang pada akhir kontrak
- Tidak menanggung resiko apapun dalam pelaksanaan kontrak

KEUNTUNGAN LESSEE:

- Kemudahan pengadaan barang-barang modal perusahaan dalam hal tidak adanya dana untuk pembelian secara tunai
- Tidak menanggung resiko penyusutan barang (objek leasing) pada akhir kontrak apabila ia memilih mengembalikan/tidak memperpanjang kontrak

Tujuan adanya Leasing : memudahkan dunia usaha dalam pengadaan barang-barang modal.

Perijinan Lembaga Leasing ada 2 macam:

- Menteri Kehakiman sebagai Perseroan Terbatas
- Menteri Keuangan sebagai Lambaga Pembiayaan

SANKSI- SANKSI.

1. Berupa teguran lisan supaya segera melunasi.
2. Jika teguran lisan tidak digubris, maka akan diberikan teguran tertulis.
3. Dikenakan denda sesuai perjanjian.
4. Penyitaan barang yang dipegang oleh lessee.

Terima Kasih

&

Selamat Belajar