

Bab 7

Sewa Guna Usaha (Leasing)

A. PENGERTIAN

Pengertian sewa guna usaha menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tanggal 21 Nopember 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha: Sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara 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.

Selanjutnya yang dimaksud dengan *finance lease* adalah kegiatan sewa guna usaha dimana lessee pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati. Sebaliknya *operating lease* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.

Dari defenisi tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa guna usaha merupakan suatu kontrak atau persetujuan sewa-menyewa. Objek sewa guna usaha adalah barang modal dan pihak lessee memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa.

Dalam setiap transaksi *leasing* di dalamnya selalu melibatkan 3 pihak utama, yaitu:

- a. *Lessor* adalah perusahaan sewa guna usaha atau di dalam hal ini pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang
- b. *Lessee* adalah perusahaan atau pihak pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir perjanjian
- c. *Supplier* adalah pihak penjual barang yang disewagunausahakan.

B. PIHAK-PIHAK YANG TERLIBAT DALAM LEASING

Setiap transaksi *leasing* sekurang-kurangnya melibatkan 4 (empat) pihak yang berkepentingan, yaitu : *lessor*, *lessee*, *supplier*, dan bank atau kreditor.

Lessor adalah perusahaan *leasing* atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal. *Lessor* dalam *financial lease* bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan. Sedangkan dalam *operating lease*, *lessor* bertujuan mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang serta pemberian jasa-jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut.

Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*. *Lessee* dalam *financial lease* bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir kontrak, *lessee* memiliki hak opsi atas barang tersebut. Maksudnya, pihak *lessee* memiliki hak untuk membeli barang yang di-*lease* dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam *operating lease*, *lessee* dapat memenuhi kebutuhan peralatannya di samping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa risiko bagi *lessee* terhadap kerusakan.

Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*. Dalam mekanisme *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang kepada *lessee* tanpa melalui pihak *lessor* sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya, dalam *operating lease*, *supplier* menjual barangnya langsung kepada *lessor* dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.

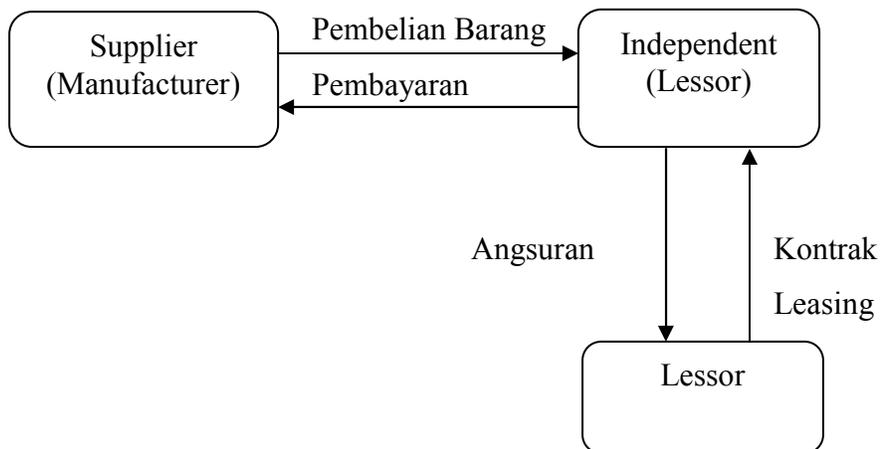
Bank. Dalam suatu perjanjian atau kontrak *leasing*, pihak bank atau kreditor tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*, terutama dalam mekanisme *leverage lease* di mana sumber dana pembiayaan *lessor* diperoleh melalui kredit bank. Pihak *supplier* dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dari bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek *leasing* kepada *lessee* atau *lessor*.

C. PENGGOLONGAN PERUSAHAAN LEASING

Perusahaan leasing dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) kelompok, yaitu :

1. *Independent Leasing Company*

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan tipe ini berdiri sendiri atau *independent* dari *supplier* yang mungkin dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dan dalam memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*lessee*). Perusahaan dapat membelinya dari berbagai *supplier* atau produsen kemudian di-*lease* kepada pemakai. Untuk memperoleh gambaran jelas mengenai mekanisme *leasing* jenis ini dapat dilihat pada Gambar 7-1. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan usaha *leasing*, misalnya bank-bank, dapat pula disebut sebagai *lessor independent*. Banyak lembaga keuangan yang bertindak sebagai *lessor* tidak hanya memberikan pembiayaan *leasing* kepada *lessee* tetapi juga memberikan pendanaan kepada perusahaan *leasing*. Di samping itu *lessor independent* dapat pula memberikan pembiayaan kepada *supplier (manufacturer)* yang sering disebut dengan vendor program.



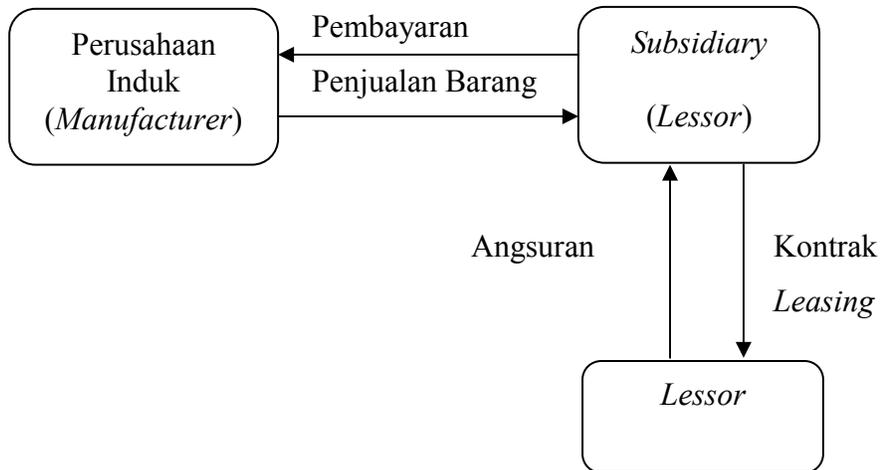
Gambar 7-1 Independent Lessor

2. *Captive Lessor*

Captive lessor akan tercipta apabila *supplier* atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila pihak *supplier* berpendapat bahwa dengan menyediakan

pembiayaan leasing sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional.

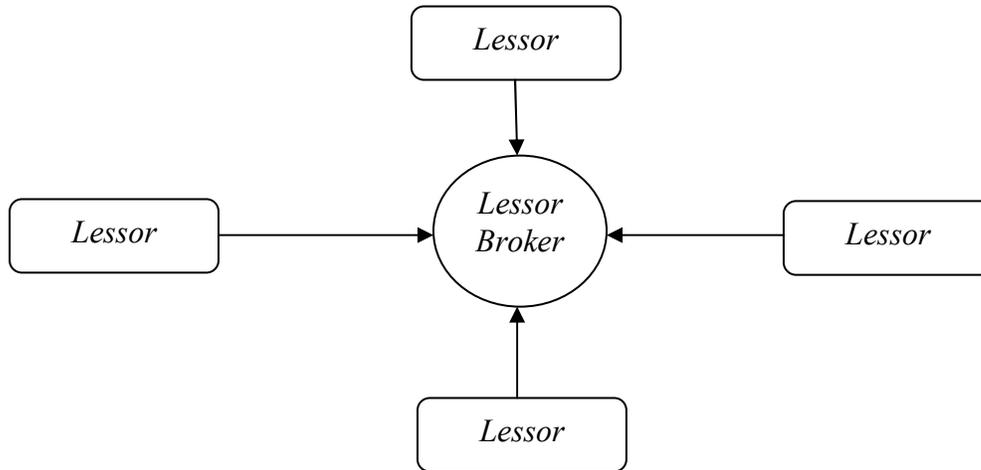
Captive lessor ini sering pula disebut dengan *twoparty lessor*. Pihak pertama terdiri atas perusahaan induk dan anak perusahaan leasing (*subsidiary*) dan pihak kedua adalah *lessee* atau pemakai barang. Untuk jelasnya perhatikan Gambar 7-2.



Gambar 7-2 Captive Lessor

3. Lease Broker atau Packager

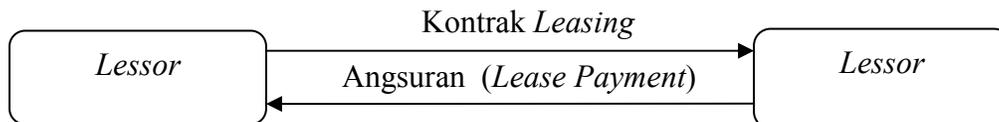
Bentuk akhir dari perusahaan leasing adalah *leasebroker* atau *packager*. *Broker leasing* berfungsi mempertemukan calon *lessee* dengan pihak *lessor* yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara leasing. *Broker leasing* biasanya tidak memiliki barang atau peralatan untuk menangani transaksi leasing untuk atas namanya. Disamping itu perusahaan *broker leasing* memberikan satu atau lebih jasa-jasa dalam usaha leasing tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi leasing. Mekanisme *lease broker* atau *packager* dapat dilihat pada Gambar 7-3



Gambar 7-3 Lease Broker

D. PROSES DAN MEKANISME TRANSAKSI LEASING

Leasing pada prinsipnya merupakan industri multidisiplin yang meliputi antara lain bidang perpajakan, keuangan dan konsep akuntansi. Dari defenisi *leasing* yang telah dibahas pada awal bab ini dapat disimpulkan bahwa leasing mengandung arti suatu perjanjian antara pemilik barang (*lessor*) dengan pemakai barang (*lessee*). Mekanisme *leasing* tersebut merupakan dasar-dasar dalam suatu transaksi *leasing* (*basic lease*). Pihak *lessee* berkewajiban membayar sewa secara periodic kepada *lessor* sebagai kompensasi atas penggunaan barang tersebut (lihat Gambar 7-4). Dalam definisi ini hanya dua pihak yang terkait yaitu *lessor* dan *lessee* padahal dalam praktiknya pihak *supplier* merupakan pihak yang terlibat dalam suatu mekanisme transaksi *leasing* (lihat Gambar 7-5).

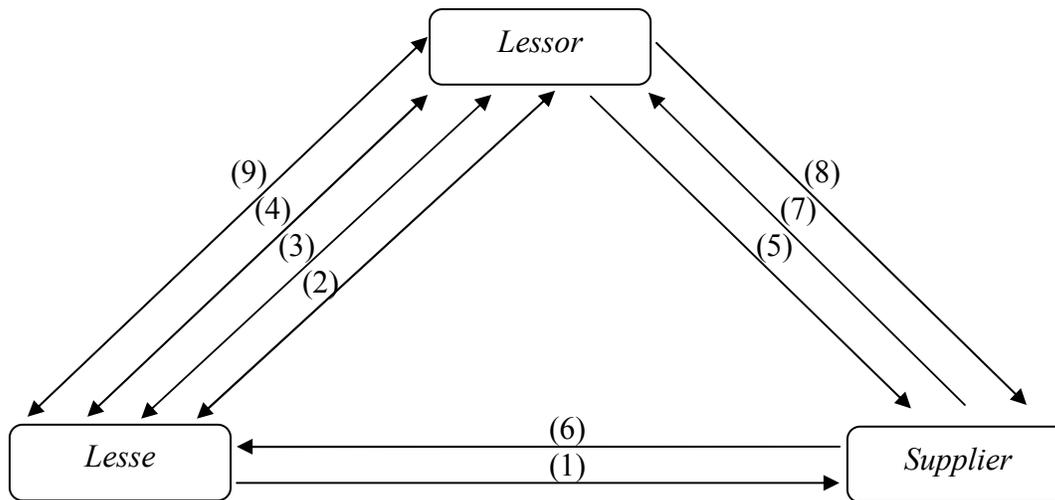


Gambar 7-4 Transaksi Dasar *Leasing*

E. TEKNIK-TEKNIK PEMBIAYAAN *LEASING*

Teknik pembiayaan *leasing* dapat dilihat dari jenis transaksi *leasing* yang secara garis besar dapat dibagi dua kategori pembiayaan yaitu :

1. *Finance lease*
2. *Operating lease*



Gambar 7-5 Mekanisme Transaksi *Leasing*

Keterangan gambar 14-5

1. *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purnajual atas barang yang akan di-*lease*
2. *Lessee* melakukan negoosiasi dengan *lessor* mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap awal ini, *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang tidak mengikat dari *lessor*. Dalam *lease quotation* ini dimuat mengenai syarat-syarat pokok pembiayaan *leasing* antara lain : keterangan barang, *cash security deposit*, *residual value*, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa dan persyaratan-persyaratan lainnya.
3. *Lessor* mengirimkan *letter of offer* atau commitment letter kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang dibutuhkan *lessee* tersebut. Apabila *lessee* menyetujui semua ketentuan dan persyaratan dalam *letter of offer*, kemudian *lessee* menandatangani dan mengembalikannya kepada *lessor*.
4. Penandatanganan kontrak *leasing* setelah semua persyaratan dipenuhi *lessee*. Kontrak *leasing* tersebut sekurang-kurangnya mencakup hal-hal antara lain : pihak-pihak yang terlibat, hak milik, jangka waktu, jasa *leasing*, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas objek *leasing*, perpajakan, jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya.
5. Pengiriman order beli kepada *supplier* disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui

6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai pesanan. Selanjutnya *lessee* menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada *supplier*
7. Penyerahan dokumen oleh *supplier* kepada *lessor* termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. Pembayaran oleh *lessor* kepada *supplier*
9. Pembayaran angsuran (*lease payment*) secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bungannya.

1. *Finance Lease*

Teknik pembiayaan menurut *finance lease* ini, perusahaan leasing sebagai *lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa guna usaha (*lessee*) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan *leasing*, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *leasing*. Selama masa *leasing*, *lessee* melakukan pembayaran nilai sisa (*residual value*). Kalau ada, akan mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bungannya, yang merupakan pendapatan perusahaan *leasing*.

Dari pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *finance lease* atau kadang-kadang pula disebut *full-pay out leasing* adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee* di mana :

- a. *Lessor* sebagai pihak pemilik barang atas objek *leasing*, dimana objek *leasing* dapat berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak dan memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut
- b. *Lessee* berkewajiban membayar kepada *lessor* secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disetujui. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan angsuran atau *lease payment* yang terdiri atas biaya perolehan barang ditambah dengan semua biaya lainnya yang dikeluarkan *lessor* dan tingkat keuntungan atau *spread* yang diinginkan *lessor*
- c. *Lessor* dalam jangka waktu perjanjian yang disetujui tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak atau pemakaian barang tersebut. Risiko ekonomis

termasuk biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang yang di-lease tersebut ditanggung oleh lessee

- d. Lessee pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa atau residual value yang disepakati, atau mengembalikan pada lessor, atau memperpanjang masa lease sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Pembayaran berkala pada masa perpanjangan lease tersebut biasanya jauh lebih rendah daripada angsuran sebelumnya.

Ciri-ciri finance lease antara lain :

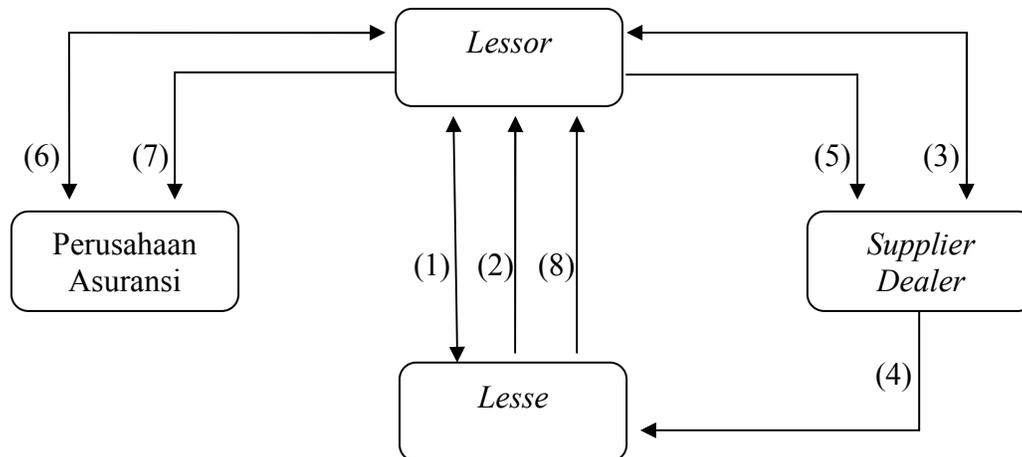
- a. Objek leasing tetap milik lessor sampai dilakukannya hak opsi
- b. Barang modal bisa dalam bentuk barang bergerak / tidak bergerak
- c. Masa sewa barang modal sama dengan umur ekonomisnya
- d. Jumlah lease payment = jumlah biaya perolehan + biaya-biaya lainnya + spread
- e. Lessor tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak (non-cancellable), atau akan dikenakan denda
- f. Risiko ekonomis misalnya biaya pemeliharaan ditanggung lessee
- g. Transaksi keuangan
- h. Full pay out
- i. Disertai hak opsi beli sesuai dengan residual value
- j. Lessor tidak boleh menyusutkan barang modal
- k. Angsuran leasing tidak dikenakan PPN dan PPh Pasal 23

Selanjutnya, finance lease dapat dibagi dalam beberapa bentuk transaksi sebagai berikut :

a. Direct Financial Lease

Transaksi leasing dalam bentuk direct financial lease, sering pula disebut true-lease, atau disingkat direct lease aja ; merupakan suatu bentuk transaksi leasing di mana lessor membeli suatu barang atas permintaan pihak lessee dan sekaligus menyewagunausahakan barang tersebut kepada lessee yang bersangkutan. Spesifikasi barang yang akan di-lease tersebut termasuk penentuan harga dan penentuan supplier dapat dilakukan oleh lessee. Tujuan

utama lessee pada dasarnya adalah semata-mata untuk mendapatkan pembiayaan dengan cara leasing, guna memperoleh barang modal yang dapat digunakan dalam proses produksi dan atau meningkatkan kapasitas produksi. Sedangkan proses pembelian mulai dari order pembelian dilakukan pihak lessor dan semata-mata untuk kebutuhan lessee. Mekanisme transaksi bentuk direct lease dapat dilihat pada Gambar 7-6.



Gambar 7-6 Mekanisme Transaksi Direct Financial Lease

Keterangan :

1. Penandatanganan kontrak antara lessor dengan lessee
2. penerimaan pembayaran pertama dari lessee, yang berupa :
 - Security Deposit
 - Uang lease pertama, jika in advance
 - Biaya administrasi
 - Premi asuransi tahun pertama
 - Pembayaran pertama lainnya, jika ad
3. Pemesanan barang modal kepada supplier / dealer
4. Pengiriman barang modal ke alamat lease
5. Lessor akan melaksanakan pembayaran kepada supplier/dealer
6. Kontrak penutupan asuransi
7. Pembayaran premi asuransi
8. Pembayaran lease bulanan dari lessee kepada lessor

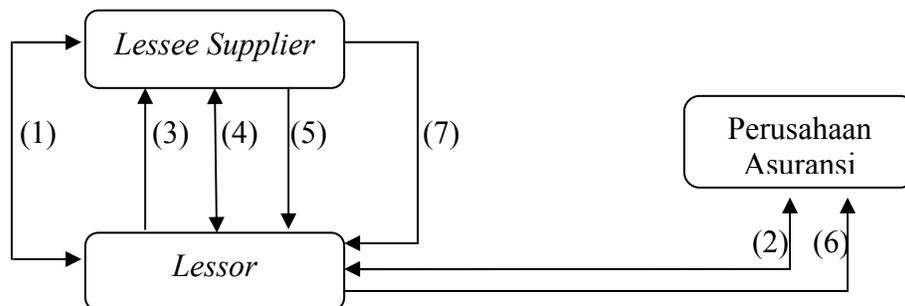
Ciri-ciri direct financial lease antara lain :

- a. Lessee sebelumnya tidak memiliki barang modal (kebalikan dengan sale and lease back)

- b. Pembelian barang oleh lessor semata-mata untuk kebutuhan lessee
- c. Penentuan spesifikasi barang, harga dan supplier dapat dilakukan oleh lessee
- d. Tujuan utama lessee semata-mata untuk mendapatkan financing untuk tujuan proses produksi atau peningkatan kapasitas produksi.

b. Sale and Lease Back

Transaksi leasing dalam bentuk sale and lease back ini pada prinsipnya adalah pihak lessee sengaja menjual barang modalnya kepada lessor untuk kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut. Lessee dalam hal ini berperan sebagai pihak yang menjual barang untuk digunakan selama masa lease yang disetujui kedua pihak. Metode leasing ini dimaksudkan untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja. Jadi transaksi leasing di sini bersifat refinancing. Transaksi leasing seperti ini banyak dilakukan di Indonesia akibat adanya masalah impor barang modal, perizinan serta pengoperasian, maupun pembiayaan kembali terhadap pinjaman yang telah diperoleh lessee untuk memperoleh barang modal ini terutama dalam hal pengenaan bea masuk atau pajak dalam rangka pengadaan suatu barang modal, umumnya pihak lessee akan membeli lebih dahulu atas nama sendiri barang impor atau eks-impor, termasuk membayar bea masuk dan bea impor lainnya. Selanjutnya barang tersebut dijual kepada lessor untuk selanjutnya diserahkan kembali kepada lessee untuk digunakan sesuai dengan jangka waktu yang disetujui dalam kontrak leasing. Transaksi leasing seperti di atas sering disebut technical sale and lease back (lihat Gambar 14-7)



Gambar 7-7 Mekanisme Transaksi Sale and Lease Back

Keterangan :

1. Jual beli barang modal dari pihak lessee ke pihak lessor
2. Penutupan kontrak asuransi
3. Lessor melakukan pembayaran kepada lessee, sesuai dengan kontrak jual beli
4. Penandatanganan kontrak leasing antara lessor dengan lessee
5. Lessee melakukan pembayaran pertama, yang berupa :
 - Security Deposit
 - Uang lease pertama, jika in advance
 - Biaya administrasi
 - Premi asuransi tahun pertama
 - Pembayaran pertama lainnya, jika ada.
6. Pembayaran premi asuransi
7. Pembayaran lease bulanan dari lessee kepada lessor

c. Leveraged Lease

Pada prinsipnya leveraged lease merupakan salah satu teknik pembiayaan dalam finance lease yang digunakan lessor. Menurut teknik ini, disamping melibatkan lessor dan lessee juga melibatkan kreditor jangka panjang dalam membiayai suatu objek leasing. Pihak kreditor jangka panjang inilah yang memiliki porsi terbesar dalam membiayai transaksi leasing ini. Sedangkan porsi pembiayaan pihak lessor biasanya berkisar 20%-40% dari keseluruhan pembiayaan, sisanya disediakan oleh kreditor. Kreditor tersebut dapat berupa bank atau lembaga keuangan lainnya. Status kreditor di sini hanya sebagai penyedia dana kepada lessor, sedangkan jaminannya biasanya adalah objek leasing itu sendiri. Perbedaannya dengan teknik direct lease adalah terletak pada jumlah pembiayaan yang diberikan oleh lessor 100%. Oleh karena itu, lessor bertanggung jawab langsung kepada kreditor sesuai dengan jumlah pembiayaannya.

d. Syndicated Lease

Syndicated lease adalah pembiayaan leasing yang dilakukan oleh lebih dari satu lessor atas suatu objek leasing. Syndicated lease terjadi apabila lessor karena alasan-alasan risiko tidak bersedia, atau karena alasan tidak memiliki kemampuan pendanaan untuk menutup sendiri suatu transaksi leasing yang

nilainya cukup besar yang dibutuhkan oleh lessee. Untuk memenuhi permintaan atau kebutuhan lessee tersebut, maka beberapa perusahaan leasing melakukan perjanjian kerja sama untuk membiayai objek leasing dimaksud. Selanjutnya, dalam pelaksanaannya dari kelompok lessor, berdasarkan persetujuan ditunjuk salah satu lessor untuk bertindak sebagai koordinator dalam melaksanakan perjanjian leasing dengan pihak lessee termasuk dengan pihak supplier.

e. Cross Border Lease

Cross border lease adalah transaksi leasing yang dilakukan di luar batas suatu negara, di mana lessor berkedudukan di negara berbeda dengan negara lessee. Jenis transaksi leasing ini kadang-kadang disebut pula sebagai leasing lintas negara atau transaksi leasing internasional karena yang dilakukan melibatkan dua negara yang berbeda. Metode pembiayaan ini merupakan hal yang kompleks dan bersifat khusus. Transaksi leasing ini mengandung banyak risiko bagi lessor karena bagaimanapun juga akan melibatkan mekanisme hukum, perpajakan dan masalah-masalah lainnya dari masing-masing negara yang bersangkutan. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut biasanya transaksi leasing antara negara dilakukan oleh afiliasinya atau subsidiary perusahaan leasing yang bersangkutan. Transaksi leasing biasanya dilakukan dengan cara perjanjian penjualan bersyarat yaitu pihak lessee diwajibkan membeli barang yang di-lease-nya pada akhir kontrak. Cara ini pada dasarnya hanya untuk melindungi *lessor* dari kompleksitas peraturan dan ketentuan-ketentuan negara asing. Mekanisme *cross border lease* pada gambar di bawah ini. Kompleksitas dalam transaksi *leasing* internasional bagi *lessor* ini meliputi beberapa masalah antara lain:

- a. Pertimbangan politis yaitu menyangkut stabilitas negara *lessee*
- b. Peraturan mengenai kepemilikan oleh pihak asing
- c. Perpajakan yaitu menyangkut ketentuan pajak ganda (*double taxation*)
- d. Ketentuan repatriasi penghasilan termasuk masalah pengaturan penggunaan valuta asing negara *lessee*
- e. Peraturan penyusutan

f. Bea masuk barang dan ketentuan impor lainnya

f. Vendor Program

Vendor program atau disebut juga *vendor lease* adalah suatu metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau *dealer* di mana perusahaan *leasing* memberikan atau menyediakan fasilitas *leasing* kepada pembeli barang. Dalam mekanisme transaksi *vendor program* ini, *lessor* membayar kepada *vendor* sesuai dengan harga barang yang dipilih atau ditentukan oleh pembeli (*lessee*). Selanjutnya pembayaran sewa atau angsuran oleh *lessee* dapat dilakukan langsung kepada *lessor*, atau dapat dibayarkan melalui *vendor* yang bersangkutan. Cara pembayaran tersebut dapat dilakukan sesuai perjanjian.

2. Operating Lease

Dalam *leasing* bentuk ini, *lessor* sengaja membeli barang modal dan selanjutnya di-*lease*-kan. Berbeda dengan *finance lease*, dalam *operating lease* jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. *Operating lease* atau kadang-kadang juga disebut dengan sewa guna usaha biasa adalah suatu perjanjian kontrak antara *lessor* dengan *lessee* di mana:

- a. *Lessor* sebagai pemilik objek *leasing* kemudian menyerahkan kepada pihak *lessee* untuk digunakan dengan jangka waktu relatif lebih pendek daripada umur ekonomis barang modal tersebut.
- b. *Lessee* atas penggunaan barang modal tersebut, membayar sejumlah sewa secara berkala kepada *lessor* yang jumlahnya tidak meliputi jumlah keseluruhan biaya perolehan barang tersebut beserta bunganya atau disebut juga *non full pay out lease*
- c. *Lessor* menanggung segala risiko ekonomis dan pemeliharaan atas barang-barang tersebut
- d. *Lessee* pada akhir kontrak harus mengembalikan objek *lease* pada *lessor*
- e. *Lessee* biasanya dapat membatalkan perjanjian kontrak *leasing* sewaktu-waktu atau disebut *cancelable*

Operating lease dalam pelaksanaannya membutuhkan suatu keahlian khusus terutama untuk pemeliharannya dan pemasaran kembali barang modal yang di lease-kan tersebut. Oleh karena itu berbeda dengan finance lease objek leasing di akhir masa kontrak merupakan hak milik lessor untuk kemudian dilakukan pemasaran kembali barang modal tersebut. Lessor dalam operating lease bertanggung jawab atas segala biaya pelaksanaan lease antara lain misalnya, biaya asuransi, pembayaran pajak dan pemeliharaan barang modal. Perbedaan lain dengan finance lease adalah angsuran operating lease tidak menggambarkan keseluruhan biaya perolehan barang. Hal ini disebabkan lessor mengharapkan keuntungan dari kontrak leasing berikutnya.

Selanjutnya menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991 kegiatan leasing dapat dilakukan dengan cara berikut:

- a. Sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease)
- b. Sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease)

Penggolongan suatu transaksi leasing menurut ketentuan Menteri Keuangan tersebut di atas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1). Leasing digolongkan sebagai finance lease apabila memenuhi semua criteria berikut :
 - a. 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.
 - b. Masa sewa guna usaha untuk barang modal ditetapkan sekurang-kurangnya :
 - 2 tahun untuk Golongan I
 - 3 tahun untuk Golongan II dan III
 - 7 tahun untuk Golongan bangunan
 - c. Perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan, mengenai hak opsi
- 2). Leasing digolongkan sebagai operating lease apabila memenuhi kriteria berikut :

- a. Jumlah pembayaran leasing selama masa leasing pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di-lease-kan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh lessor
- b. Perjanjian leasing tidak memuat ketentuan mengenai hak opsi bagi lessor

F. PERBEDAAN PEMBIAYAAN LEASING DENGAN PEMBIAYAAN LAINNYA

Pembiayaan melalui perusahaan leasing memiliki beberapa perbedaan pokok dengan metode pembiayaan yang diberikan melalui lembaga-lembaga keuangan lain misalnya bank atau dengan teknik-teknik pembiayaan lain seperti sewa menyewa dan sewa beli. (lihat Tabel 7-1)

Tabel 7-1. Pembiayaan Leasing dan Teknik Pembiayaan Lainnya

Penjelasan	Metode Pembiayaan			
	Leasing	Sewa Beli	Sewa Menyewa	Kredit Bank
Jenis barang	Barang bergerak & tidak bergerak	Barang bergerak	Barang bergerak perlu pemeliharaan	Semua jenis investasi
Penyewa/pembeli	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan
Bentuk perusahaan	Badan hukum	Supplier	Supplier	Bank
Pemilikan barang	Perusahaan leasing	Pemilik barang	Pemilik barang	Debitur
Jangka waktu	Menengah	Pendek	Menengah/pendek/jangka panjang	Pendek/menengah
Besarnya pembiayaan	100%	80%	Lebih rendah	80%
Biaya bunga	Bunga + margin	Tinggi	Bunga+margin spread	Interbank rate +
Akhir kontrak	- Menggunakan hak opsi untuk membeli seharga nilai ke debitor sisa - Memperpanjang kontrak - Mengembalikan kepada lessor	Barang menjadi milik penyewa	Barang kembali kepada pemilik	- Kredit lunas - Jaminan kembali

G. KELEBIHAN LEASING SEBAGAI SUMBER PEMBIAYAAN

Leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan sumber-sumber pembiayaan lainnya antara lain sebagai berikut:

1. Pembiayaan Penuh

Transaksi leasing sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai 100% (full pay out). Hal ini akan membantu cash flow terutama bagi perusahaan (lessee) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang mulai berkembang.

2. Lebih Fleksibel

Dipandang dari segi perjanjiannya, leasing lebih luwes karena leasing lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan lessee dibandingkan dengan perbankan. Pembayaran angsuran secara berkala akan ditetapkan berdasarkan pendapatan yang dihasilkan lessee sehingga pengaturan pembayaran angsuran secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan objek yang di-lease. Artinya pembayaran sewa baru dilakukan setelah barang modal yang di-lease tersebut telah mulai produktif. Selain itu perusahaan leasing dapat melakukan pengaturan pembayaran yang menggelembung (balloon payment) pada awal atau akhir masa lease, pembayaran musiman (khusus apabila lessee bergerak dalam bidang pertanian, perkebunan atau peternakan) bahkan mungkin pula suatu tenggang waktu pembayaran yang sesuai dengan keadaan keuangan lessee.

3. Sumber Pembiayaan Alternatif

Leasing merupakan sumber pembiayaan lain bagi perusahaan tanpa mengganggu fasilitas kredit (credit line) yang telah dimiliki. Dari segi jaminan leasing tidak terlalu menuntut adanya jaminan tambahan yang lebih banyak dibandingkan apabila lessee memperoleh pinjaman dari pihak lainnya. Karena hak kepemilikan sah atas objek lease serta pengaturan pembayaran lease sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh objek lease sehingga merupakan jaminan bagi leasing itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijaminkan untuk kredit tetap dapat menjamin kredit yang sudah ada.

4. Off Balance Sheet

Tidak adanya ketentuan keharusan mencantumkan transaksi leasing dalam neraca memberi daya tarik tersendiri kepada lessee karena tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti prosedur pembelian barang tidak perlu dipenuhi secara terperinci karena mungkin masih dalam batas kewenangan direksi (seringkali kewenangan pembelian barang modal baru sah apabila disetujui Dewan Komisaris atau bahkan Rapat Pemegang Saham). Dengan demikian keputusan secara cepat dan tepat dapat lebih mudah dilakukan oleh direksi. Di pihak lain, tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti tidak ada keharusan mencantumkannya sebagai kewajiban. Hal ini mempunyai dampak positif terhadap kondisi rasio keuangan perusahaan lessee karena transaksi leasing tersebut tidak akan terlihat dalam neraca lessee sebagai komponen utang. Kondisi ini disebut off balance sheet financing.

5. Arus Dana

Keluwasan pengaturan pembayaran sewa sangatlah penting dalam perencanaan arus dana karena pengaturan ini akan mempunyai dampak yang berarti terhadap pendapatan lessee. Di samping itu, persyaratan pembayaran di muka yang relatif lebih kecil akan sangat berpengaruh pada arus dana terlebih apabila ada pertimbangan kelambatan menghasilkan laba dalam investasi.

6. Proteksi Inflasi

Leasing dapat merupakan pelindung terhadap inflasi meskipun dalam beberapa keadaan sering dikatakan hal ini kurang relevan. Dalam tahun-tahun berikutnya setelah kontrak leasing dilakukan, khususnya apabila leasing berdasarkan tarif suku bunga tetap, maka lessee akan membayar dengan jumlah tetap atas sisa kewajibannya yang berasal dari pelunasan pembelian yang dilakukan di masa lalu.

7. Perlindungan Akibat Kemajuan Teknologi

Dengan memanfaatkan leasing, lessee dapat terhindar dari kerugian akibat barang yang disewa tersebut mengalami ketinggalan model dan teknologi disebabkan oleh pesatnya perkembangan teknologi.

Dalam suatu kontrak leasing objek leasing sering dimasukkan sebagai perjanjian bahwa barang yang sedang disewa tersebut dapat ditukarkan dengan barang yang

serupa yang lebih canggih apabila di kemudian hari terdapat penemuan-penemuan baru yang lebih unggul daripada produk barang yang sama.

8. Sumber Pelunasan Kewajiban

Pembatasan pembelanjaan dalam perjanjian kredit dapat diatasi melalui leasing karena pada umumnya pelunasan atau pembayaran angsuran hampir selalu diperkirakan berasal dari modal kerja yang dihasilkan oleh adanya barang yang di lease. Sehingga kekhawatiran para kreditor terhadap gangguan penggunaan modal kerja yang akan mempengaruhi pelunasan kredit yang telah diberikan dapat diatasi.

9. Kapitalisasi Biaya

Adanya biaya-biaya tambahan selain harga perolehan seperti biaya penyerahan, instalasi, pemeriksaan, konsultan, percobaan dan sebagainya dapat dipertimbangkan sebagai biaya modal yang dapat dibiayai dalam leasing dan dapat disusutkan berdasarkan lamanya leasing.

10. Risiko Keusangan

Dalam keadaan yang serba tidak menentu, operating lease yang berjangka waktu relatif singkat dapat mengatasi kekhawatiran lessee terhadap risiko keusangan (obsolescence) sehingga lessee tidak perlu mempertimbangkan risiko pada tahap dini yang mungkin terjadi.

11. Kemudahan Penyusutan Anggaran

Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya relatif tetap akan merupakan kemudahan dalam penyusunan anggaran tahunan lessee.

12. Pembiayaan Proyek Skala Besar

Adanya keengganan untuk memikul risiko investasi dalam pembiayaan proyek yang seringkali menjadi masalah di antara pemberi dana, masalah tersebut biasanya dapat diatasi melalui perusahaan leasing sepanjang tersedianya suatu jaminan penuh yang dapat diterima dan / serta kemudahan untuk menguasai barang yang dibiayai apabila terjadi suatu kelalaian.

13. Meningkatkan Debt Capacity

Perolehan barang modal melalui leasing tidak otomatis menaikkan debt equity ratio yang mempengaruhi bankability dari lessee yang bersangkutan.

