

## SEWA GUNA USAHA (LEASING)

### 1. Pengertian

Sewa Guna Usaha (Leasing) menurut Perpres No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (lessee) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran. Dilihat dari segi pandangan hukum kegiatan Leasing mempunyai 4 tahap yang utama yaitu :

- a. Perjanjian antara pihak Lessor dengan pihak Lessee
- b. Berdasarkan perjanjian sewa guna usaha, Lessor mengalihkan hak penggunaan barang pada pihak Lessee.
- c. Lessee membayar kepada Lessor uang sewa atas penggunaan barang (asset).
- d. Lessee mengembalikan barang tersebut pada Lessor pada akhir periode yang ditetapkan lebih dahulu dan jangka waktunya kurang dari umur ekonomi barang tersebut.

### 2. Permodalan Leasing

Sesuai dengan PMK No. 84/PMK.012/2006 tanggal 29 September 2009 tentang Perusahaan Pembiayaan, jumlah modal disetor atau simpanan pokok dan simpanan wajib dalam rangka pendirian perusahaan pembiayaan adalah :

- a. Perusahaan swasta nasional atau perusahaan patungan sekurang-kurangnya sebesar Rp.100 milyar
- b. Koperasi sekurang-kurangnya sebesar Rp.50 milyar

### 3. Jenis-jenis Leasing

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perusahaan Leasing dapat digolongkan menjadi 3 jenis kelompok leasing yaitu :

- a. Independent Leasing Company  
Adalah jenis pembiayaan leasing dimana Lessor bebas menentukan pembelian barang dari berbagai supplier yang kemudian di lease kepada pemakai.
- b. Captive Lessor  
Adalah jenis pembiayaan leasing dimana Lessor memiliki supplier tersendiri yang berperan sebagai perusahaan induk. Pihak pertama terdiri dari perusahaan induk dan anak perusahaan dan pihak keduanya lessee sebagai pemakai barang
- c. Lessee Broker atau Packager  
Adalah jenis pembiayaan leasing dimana Broker yang biasanya tidak memiliki barang/peralatan hanya berfungsi mempertemukan calon lease dengan lessor.

### 4. Teknik Pembiayaan Leasing

Teknik pembiayaan leasing yang secara garis besar dapat terbagi menjadi 2 kategori yaitu :

- a. Finance Lease (Full-pay out leasing)

Adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara Lessor dengan Lessee dengan pemberian hak opsi kepada Lessee pada akhir periode lease. Finance Lease terbagi dalam berbagai bentuk transaksi sebagai berikut :

- Direct Financial Lease/True Leas/Direct Lease adalah transaksi dimana Lessor membeli suatu barang atas permintaan pihak Lessee dan sekaligus menyewakan-usahakan barang tersebut kepada Lessee yang bersangkutan.
- Sale and Lease Back , adalah transaksi dimana pihak Lessee sengaja menjual barang modalnya kepada lessor untuk kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut dengan tujuan untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja, jadi transaksi Leasing ini bersifat refinancing.
- Leveraged Lease, adalah transaksi dimana pihak yang memberikan pembiayaan di samping lessor juga pihak ketiga. Biasanya dilakukan terhadap barang modal yang bernilai sangat tinggi, di mana pihak lessor hanya mampu membiayai antara 20% sampai 40% harga barang modal, selebihnya dibiayai pihak ketiga dengan memakai kontrak leasing bersangkutan sebagai jaminan hutangnya. Pihak ketiga ini disebut juga credit provider atau debt participant
- Syndicated adalah transaksi leasing yang dilakukan lebih dari satu Lessor atas suatu objek leasing.
- Cross Border Lease adalah transaksi leasing yang dilakukan di luar batas negara yaitu negara Lessor berbeda dengan negara Lessee
- Vendor Program adalah suatu metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau dealer dimana perusahaan leasing memberikan atau menyediakan fasilitas leasing kepada pembeli barang.

b. Operating Lease,

Adalah suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara Lessor dengan Lessee tanpa pemberian hak opsi kepada Lessee pada akhir periode lease jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya.

Perbedaan Dasar antara Finance Lease (Full-pay out leasing) dengan Operating Lease

No	Finance Lease	Operating Lease
1	Perjanjian lease tidak dapat dibatalkan (dikenakan denda)	Dapat dibatalkan setiap saat
2	Masa sewa selama umur ekonomis diberikan hak opsi beli	Masa sewa relatif singkat
3	Menggunakan transaksi keuangan (renral)	Tidak ada transaksi keuangan
4	Tidak dikenakan biaya lease	Transaksi biaya sewa menyewa
5	–	Angsuran leasing kena PPN dan PPh Ps 23
6	Bersifat full pay out	Tidak bersifat full pay out
7	Lessor tidak dapat menyusutkan barang modal	Lessor dapat menyusutkan barang modal

## 5. Perbedaan Leasing dengan Sewa Beli, Sewa Menyewa dan Kredit

Ada beberapa perbedaan pokok antara metode pembiayaan melalui perusahaan leasing dengan yang diberikan bank, sewa beli dan sewa menyewa, diantaranya :

No.	Pokok Perbedaan	Leasing	Sewa Beli	Sewa Menyewa	Kredit Bank
1.	Jenis Barang	Bergerak dan tidak bergerak	Bergerak	Bergerak dengan pemeliharaan	Semua jenis investasi
2.	Penyewa	Perusahaan, Perorangan	Perusahaan, Perorangan	Perusahaan, Perorangan	Perusahaan, perorangan
3.	Bentuk Perusahaan	Badan Hukum	Supplier	Supplier	Bank
4.	Jangka Waktu	Menengah	Pendek	Pendek - tengah	Bebas
5.	Biaya	100%	80%	Lebih rendah	80%
6.	Biaya Bunga	Bunga + margin	Tinggi	Bunga = Margin	Spread + inter bank rate
7.	Akhir Kontrak	Hak opsi untuk membeli, memperpanjang, mengembalikan	Barang menjadi milik penyewa	Barang kembali ke pemilik	Kredit lunas jaminan kembali

## 6. Perbandingan Leasing dengan Kredit Bank

Jika dibandingkan dengan kredit perbankan, pembiayaan leasing mempunyai beberapa keunggulan secara ekonomi diantaranya :

- a. Pembiayaan penuh 100% tanpa uang muka
- b. Persyaratan relatif tidak ketat
- c. Pembayaran angsuran relatif fleksibel
- d. Tidak harus dicantumkan dalam neraca (off balance sheet)
- e. Terlindung dari resiko keusangan
- f. Tingkat keamanan pembiayaan terjamin
- g. Tidak perlu menyediakan jaminan (collateral)
- h. Asset yang diperoleh melalui leasing merupakan jaminan bagi lessor mengingat status kepemilikan barang modal objek leasing berada pada lessor.