

MEKANISME PEMANFAATAN LEASING DALAM PRAKTIKNYA

Oleh : Taufik Effendy

ABSTRAK

Leasing telah dikenal oleh bangsa Eropa dan Amerika di era 1850 an¹ dan hal ini telah menjadikan induswtri bisnis, produksi dan perdagangan dikalangan pengusaha waktu itu untuk menggunakan jenis usaha ini dalam menjalankan roda usahanya didalam perusahaan. Jenis usaha *leasing* ini pun datang dan tumbuh di Indonesia, dan mulai dilirik oleh para pengusaha untuk dimanfaatkan dalam pemenuhan modal bagi usaha mereka. Usaha *leasing* ini pada dasarnya adalah kegiatan usaha penyewaan, yang digunakan sebagai modal dalam usaha, tapi sekarang ini telah timbul jenis usaha yang hampir menyerupai dari leasing ini. Masyarakat telah memahami bahwa ada kesamaan dalam *leasing*, sewa beli, kredit dan sewa menyewa, tetapi kenyataannya berbagai jenis usaha ini adalah berbeda dalam penerapan dan mekanismenya, hanya saja masyarakat masih memandang semua jenis usaha ini adalah sama. Pada akhirnya terjadi ketidaksamaan maksud dalam *leasing*, sewa beli, kredit, dan sewa menyewa ini diantara masyarakat, sehingga dapat menimbulkan sengketa dan salah arti dalam maksud dan tujuannya.

Kata Kunci : Leasing, Mekanisme Leasing

¹ T.M. Tom Clark, *Leasing*, Mc Graw Hill Book Company (UK) Ltd., Maidenhead, Berkshire, UK

PENDAHULUAN

Saat ini kehidupan bisnis, usaha, dan gaya hidup manusia telah berubah dan hampir bisa dipastikan telah jauh berbeda dengan gaya hidup pada zaman sebelum industri berkembang. Dimana perdagangan telah meningkat pesat dari tahun ke tahun dan terus tumbuh dalam perdagangan dunia, tidak hanya pasar domestik yang mampu menguasai pasar masyarakat, tetapi pasar asing pun telah masuk dan berjalan bersama di pasar domestik. Keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhan dan memfasilitasi hidup pun telah meningkat baik bagi kebutuhan hidup, jasa, dan perdagangan. Untuk

melaksanakan semua kebutuhan tersebut, masyarakat kadang terhambat akan adanya keuangan yang memadai. Kesulitan dalam ketersediaan dana adalah hal yang sangat umum dan sudah tidak asing lagi bagi kalangan umum masyarakat, karena hal ini pula banyak usahawan, pebisnis dan kaum fasilitator memutar otak untuk mencari cara bagaimana bisa mendapatkan barang, modal, dan kebutuhan, tanpa harus membayar keseluruhan harga barang, ataupun mendapatkan modal barang usaha tanpa disulitkan masalah finansial. Dalam artian usaha ini hanya memanfaatkan barang tersebut sebagai modal untuk diusahakan menjadi bisnis, tanpa harus

kita miliki, tapi kita sewa ataupun bisa diartikan dengan memberikan pelayanan penyewaan dengan melalui pembayaran secara cicilan.¹

PEMBAHASAN

Leasing dalam Pengertian

Sebenarnya *leasing* berasal dari kata *lease* yang dimaksud dalam hal ini adalah sewa atau biasanya dipakai dalam masyarakat adalah sewa menyewa. Istilah ini mungkin sering kita dengar dari sekitar kita, tentang peruntukan bagi orang yang ingin menyewakan rumahnya atau gedung. Atau kita sering melihatnya di koran-koran harian yang dipakai untuk menyewakan dengan kata “for lease.” Pada dasarnya *leasing* dalam hal ini adalah sebuah penyewaan, tetapi ketika kita telah masuk pada ranah bisnis usaha *leasing*, yang akan dibicarakan dalam *leasing* adalah hal yang ada dan mempunyai unsur sewa, namun karena didalam usaha *leasing* ini terdapat beberapa persyaratan tersendiri, maka *leasing* disini tidak bisa disamakan dengan sewa-menyewa pada umumnya.

Sebelum kita masuk lebih dalam tentang perjanjian *leasing*, kita harus mengetahui pihak-pihak yang terkait dan terikat dalam pengadaan perjanjian

leasing, pada dasarnya pihak yang terkait dalam *leasing* tidak jauh berbeda dengan pihak dalam perjanjian sewa lainnya² :

1. *Lessor* , disini *lessor* adalah mutlak dari sebuah perusahaan pembiayaan yang telah diberi izin dari departemen keuangan untuk melakukan pembiayaan seperti membiayai para nasabahnya untuk memenuhi kebutuhan barang modalnya.
2. *Lessee*, disini *lessee* adalah nasabah ataupun pemohon yang mengajukan permohonan *leasing*nya kepada perusahaan tertentu untuk memenuhi kebutuhan barang modalnya.
3. *Supplier*, disini *supplier* bertindak sebagai orang yang mempunyai barang modal yang hendak dipergunakan barang modalnya dalam perjanjian *leasing*, antara *lessor* dan *lessee*, biasanya *lessee* memerlukan barang modal dari *supplier*, dan *lessee* mengajukan permohonan *leasing* kepada *lessor* agar barang modal tersebut dibeli *lessor*, dan *lessor* dapat menyewakannya kepada *lessee* dalam perjanjian *leasing*.

¹ World Leasing Year Book 1986, Hawkins Publisher Ltd., pg 15

² Husnan, Suad, *Manajemen Keuangan, Teori dan Penerapan*, Yogyakarta, BPFE, 1998 hal

4. Asuransi, disini perusahaan asuransi hanya bertindak menanggung akibat dari perjanjian leasing, dalam hal ini lessee bisa dikenakan biaya asuransi bila terjadi sesuatu terhadap barang leasing.

Adapun beberapa persyaratan serta ciri-ciri yang membedakan *leasing* dengan sewa-menyewa pada umumnya antara lain :

1. Obyek *leasing*.

Barang-barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing* disini meliputi segala macam barang modal³. Barang modal disini bisa terbagi dari barang bermotor, mesin, alat berat, ataupun keperluan perkantoran.

2. Pembayaran secara berkala dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh para pihak.

Dalam sewa-menyewa biasanya dilakukan cara pembayarannya sekali untuk satu kali perjanjian, ataupun dibayar dan berlaku untuk waktu tertentu, berbeda dengan *leasing* disini pembayarannya

dilakukan secara berkala dan bisa dilakukan setiap bulan, setiap empat bulan, ataupun setiap setengah tahun sekali, sesuai perjanjian.⁴

3. Nilai sisa atau *Residual value*

Yang membedakan dalam perjanjian leasing ini adalah adanya dan ditentukannya nilai sisa atau *residual value*, yang nanti nilai sisa ini akan dihitung pada setiap tahunnya (sesuai perjanjian) dan nanti akan dikurangkan dari harga barang awalnya. Kemudian dari nilai sisa ini akan menjadikan nilai barang pada akhir perjanjian leasing, yang tertuang dalam hak *Opsi lessee* terhadap barang.

4. Hak Opsi bagi *lessee*

Hak opsi dikeluarkan pada akhir perjanjian *leasing*, *lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atautkah mengembalikan kepada lessor

5. Pihak yang terlibat dalam *leasing*

Dua pihak tersebut adalah lessor dan lessee.

³ Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. Kep-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974

⁴ Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta timur, 1987 hal. 16

Pada perjanjian leasing, pihak yang menjadi lessor hanyalah perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan, dan lessor dalam perjanjian leasing ini tidak bisa dilakukan perseorangan.

Di dalam syarat yang terakhir, yaitu pihak lessor hanya bisa dijalankan oleh sebuah badan perusahaan yang telah mendapat izin dari Departemen Keuangan, yang dimaksud dengan perusahaan *Leasing* disini adalah :

“ *Perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (lessee) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu obyek Lease ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan dari lessor* ”⁵.

Maka dengan memahami maksud dari perusahaan yang telah menerima izin untuk melakukan usaha sewa dalam bentuk leasing, kita tahu hanyalah barang modal ataupun alat-alat produksi yang bisa kita obyekkan dalam perjanjian *leasing*.

Adapun leasing bisa diartikan sebagai sewa guna usaha yang berarti :

“*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 lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala*”⁶

Dalam prakteknya, sistem kerja dalam *leasing* ini hanya mengambil manfaat dari barang yang disewa, dan dihargai dengan harga sewa dalam tiap bulannya dalam pembayaran berjangka, yang jangka waktunya bisa ditentukan oleh para pihak. Tapi dalam prakteknya jangka waktu dalam leasing ini tidak ada yang kurang dari 1 (satu) tahun⁷, karena pada hakekatnya lessee tidak akan memperoleh banyak manfaat dari leasing ini disebabkan nilai sewa (rental) yang masih tinggi. tetapi ketentuan jangka waktu dalam perjanjian leasing ini tergantung dari para pihak. Jangka waktu perjanjian leasing ini pada dasarnya cukup efektif ketika diberlakukan dalam jangka waktu menengah ataupun untuk jangka waktu yang panjang⁸, karena kalau perjanjian

⁵ Marpaung Charles Dulles, *Pemahaman mendasar atas usaha leasing*, penerbit Integrita Press, 1985, hal 4

⁶ Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991

⁷ Eddy P. Soekadi, op.cit hal. 17

⁸ Marpaung Charles Dulles, op.cit hal.1

leasing ini dibuat kurang dari 1 (satu) tahun, maka akan menimbulkan kesamaan dengan sistem *operative lease*, yang sebagian besar perjanjian dibuat dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Pemerintah Republik Indonesia pada tahun 1974 telah mengeluarkan surat Keputusan mengenai Leasing, dan surat ini terbentuk berupa Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. Kep-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974. Yang dalam surat keputusan bersama ini mempunyai pengertian : *"Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa uang telah disepakati bersama"*. Bisa diartikan maksud Surat Keputusan Bersama ini lebih ditegaskan pada Obyek sebuah perjanjian leasing yaitu berupa barang-barang modal, atau penggunaan dari barang modal tersebut.

Jenis Leasing

Secara umum Leasing bisa dibedakan dalam 2 kelompok, yang terbagi dalam Leasing Finansial dan Leasing operative, dan pengertian 2 hal tersebut adalah⁹ :

1. Leasing Finansial

Ini adalah perusahaan leasing, yang dalam perusahaan pada jenis leasing ini berlaku suatu lembaga keuangan, Dimana lessee yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasinya dari barang yang dibutuhkan. Terkadang lessee juga mengadakan negosiasi langsung terhadap supplier mengenai harga, syarat-syarat perawatan dan hal-hal yang berhubungan dengan barang. Sedangkan lessor disini hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum. Dan pada akhir perjanjian, lessee mempunyai hak pilih untuk membeli barang tersebut dengan nilai sisa (*residual Value*), atau walaupun lessee tidak membeli, maka barang tersebut harus dikembalikan kepada pemilik syahnya (*lessor*).

Hal ini menerangkan bahwa didalam leasing finansial, lessor merupakan pemilik barang saja, dan lessee merupakan pihak yang menikmati keuntungan ekonomis atas barang lessor, bentuk inilah yang tertera jelas dalam Surat Keputusan Bersama Menteri tahun 1974. Dan pembiayaan leasing seperti ini yang mewakili arti leasing pada kenyataannya.

2. Leasing operative

Pada jenis ini, lessor membeli barang dan kemudian menyewakan kepada lessee untuk jangka waktu tertentu. Jika melihat hal ini, biasanya lessee membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan lessor. Adapun di dalam menentukan besarnya rental, lessor tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa lease berakhir yang diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi.

Maka disini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa atau residual value serta hak opsi bagi lessee, setelah berakhirnya

perjanjian para pihak merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak lease yang baru.

Mekanisme Leasing

Seperti apa yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa para pihak dalam perjanjian leasing adalah lessor, lessee, supplier ,dan asuransi. Tapi dalam penjelasan mekanisme leasing ini, hanya akan dipergunakan 3 pihak saja tanpa pihak asuransi.

Seperti yang kita ketahui sebelumnya, lessor hanyalah pemilik barang secara hukum, sedangkan lessee adalah pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas sebuah barang modal yang diperjanjikan dalam perjanjian leasing. Dan supplier penyedia kebutuhan barang modal yang ditentukan dalam perjanjian leasing. Dan dalam hal ini, mekanisme yang dipelajari adalah mekanisme yang terjadi dalam Leasing finansial, yang lebih merepresentasikan dari arti perjanjian leasing, dengan cara pembiayaan, atau lebih dikenal dengan sewa guna usaha.

Dalam hal ini kita mencoba memahami tahapan-tahapan dalam pelaksanaan usaha leasing dalam kenyataannya :

⁹ Eddy P. Soekadi, *op.cit hal.* 20-22

1. Pada langkah awalnya adalah calon lessee melakukan negosiasi dengan supplier akan kebutuhan barang modalnya, dalam negosiasi ini , lessee bisa bersepakat akan harga, jenis barang, tipe dan masalah garansi dan hal-hal yang berhubungan dengan barang modal tersebut. Maka pada langkah awalnya kita mendatangi penyedia barang modal (supplier) untuk mengecek barang modal, tahapan ini disebut tahapan Negosiasi.
2. Setelah adanya pemberitahuan dari lessee akan adanya kesepakatan, maka supplier (dealer, distributor) barang yang dibutuhkan meminta kepada lessor suatu surat pesanan (surat pesanan dalam hal Purchase order), yang mana selanjutnya yang akan memesan dan membeli adalah lessor, dan nantinya barang itu akan dimiliki oleh lessor.
3. Lessee disini bukanlah sebagai pemilik barang, tapi lessee adalah pihak yang nantinya menyewa barang yang dimiliki lessor untuk digunakan dalam modal usaha berupa barang, yang nantinya tertuang dalam perjanjian leasing. Selanjutnya setelah barang di tangan lessee segala resiko dan perawatan, asuransi, dan hal-hal lainnya telah menjadi tanggung jawab lessee.
4. Setelah terjadi kesepakatan spesifikasi barang antara lessee dan supplier, maka supplier meminta surat pemesanan kepada lessor, selanjutnya antara lessor dan supplier akan terjadi perjanjian jual beli yang nantinya barang tersebut akan dibeli dan dimiliki oleh lessor. Maka selanjutnya kepemilikan barang adalah lessor.
5. Setelah barang modal dimiliki oleh lessor, maka langkah selanjutnya adalah perjanjian Leasing antara lessor dan lessee. Yaitu kontrak yang dilakukan lessor dan lessee sebagai landasan hukum atas perjanjian leasing yang telah disepakati bersama. Jadi dalam hal ini telah terjadi 2 perjanjian yang dilakukan lessor, yaitu perjanjian jual beli dengan supplier, dan selanjutnya perjanjian leasing dengan lessee.
6. Pada hal sebelumnya, harga barang modal yang telah disepakati antara lessee dan supplier dan telah disepakati, itulah harga yang nantinya akan dibayar oleh lessor kepada supplier sebagai penyedia

pembiayaan atas modal barang yang dibutuhkan lessee.

7. Dalam perjanjian leasing ini, para pihak baik lessor maupun lessee akan menentukan pembayaran rental atas barang modal yang telah dibiayai oleh lessor. Pembayaran ini dilakukan berdasarkan bulanan, perempat bulan, ataupun pertengahan tahunan atas penggunaan barang selama masa perjanjian leasing.
8. Didalam perjanjian leasing antara lessor dan lessee, harus ditentukan besaran nilai sisa (residual Value) akan barang modal usaha tersebut.
9. Dalam menentukan jangka waktu leasing , biasanya para pihak tidak asal dalam menentukan jangka waktu leasing, para pihak mempunyai pertimbangan dalam menentukan jangka waktu. Pertimbangan yang dilakukan untuk menentukan jangka waktu perjanjian leasing biasanya ditentukan dengan mengacu pada hal¹⁰ :
 - a. Masa manfaat penggunaan barang tersebut sesuai dengan umur rata-rata barang tersebut.
 - b. Lokasi dimana barang ditempatkan.

c. Pertimbangan keadaan cash flow daripada lessee.

10. Dan hal yang paling membedakan adalah dalam ketentuan nilai sisa (residual value), yang dimana berdasar nilai sisa yang telah disetujui bersama dalam perjanjian leasing, (biasanya nilai sisa minimal adalah 10% dari harga barang) maka lessee diberikan/mempunyai hak untuk memilih (opsi) antara membeli barang tersebut, atau mengembalikannya pada lessor.

Dengan keterangan :

1. Lessee mengadakan negosiasi dan pengecekan terhadap supplier atas barang modal yang dibutuhkan. Kemudian lessee mengajukan proposal pembiayaan kepada lessor akan barang modal yang telah disepakati dengan supplier
2. Setelah sepakat antara lessee dan supplier, maka supplier meminta surat pesanan kepada lessor, agar lessor dapat mempelajari barang modal yang diinginkan lessee.
3. apabila lessor setuju dengan proposal lessee, maka terjadi

¹⁰ Eddy P. Soekadi, *op.cit* hal.83

perjanjian jual beli antara lessor dan supplier, maka barang modal menjadi hak milik lessor.

4. Setelah barang menjadi milik lessor, maka lessor dan lessee membuat dan menyepakati perjanjian leasing.

Perjanjian bisa terjadi dalam jangka waktu tertentu.

Dalam perjanjian lessee wajib membayar uang sewa (rental fee, installment) selama jangka waktu leasing.

Diakhir perjanjian, atau diakhir pembayaran sewa, lessee mempunyai hak pilih (opsi), untuk mengembalikan barang, atau ingin membeli barang.

Adapun harga barang pun telah berkurang, karena adanya nilai sisa (residual Value) dalam perjanjian.

Di tahap ini jelas lessee harus memlih tujuan perjanjian leasing ini, ingin mengembalikan atau membeli barang yang telah di manfaatkan ekonomisnya itu.

PENUTUP

Jenis usaha leasing ini sesungguhnya sangat berguna bagi para pengusaha yang dalam prakteknya masih mulai membangun sebuah bisnis, dan

belum cukup memiliki modal usaha dalam bentuk barang, yang dimana untuk mendapatkan modal barang itu nantinya dapat diusahakan untuk menjalankan bisnis

Karena leasing mulai berkembang, dan telah banyak dipakai oleh pengusaha maupun perusahaan, apabila leasing ini jika dilaksanakan dengan baik sesuai dengan mekanisme yang berlaku maka system leasing memberikan peluang menarik bagi pengusaha ataupun perusahaan dari segi pembiayaan dan lebih fleksibel dalam penentuan perjanjian di dalam leasing.

Adapun keuntungan dan manfaat dari leasing dapat disimpulkan dengan berbagai gambaran umum terhadap keuntungan perjanjian leasing seperti :

1. Pembiayaan dengan menghemat modal Transaksi leasing sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai dengan 100% dari harga barang tersebut, hal ini akan membantu cash flow terutama bagi perusahaan (lessee) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang sedang berkembang. Penghematan modal ini terasa sangat penting terutama

apabila fasilitas kredit dari bank telah sepenuhnya terpakai.

2. Fleksibel, Dipandang dari segi perjanjiannya, leasing lebih luwes karena leasing lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan lessee dibandingkan dengan perbankan. Fleksibilitas ini meliputi struktur kontraknya, besaran pembayaran rental, jangka waktu dan nilai sisanya.
3. Sebagai sumber dana.
4. On atau off balance sheet.
5. Proteksi inflasi, merupakan pelindung terhadap inflasi meskipun dalam beberapa keadaan sering dikatakan kurang relevan, misalnya bisa dikatakan lessee membayar hari ini dengan perhitungan nilai mata uang kemarin.

Dan masih banyak lagi keuntungan yang didapat lessee, tapi dari uraian diatas, tidak semua kelebihan leasing tersebut cocok bagi suatu perusahaan, tapi mungkin hanya beberapa hal saja yang bisa menjadi keuntungan bagi perusahaan, dan tidak semua.

Dengan berbagai keuntungan yang ada dalam leasing ini, maka kita dihadapkan kepada jenis usaha mana yang lebih nyaman bagi kita, dari usaha leasing,

sewa beli, sewa menyewa atautkah dengan menggunakan kredit. Setelah diuraikan sedikit jenis usaha ini, baik dari mekanisme perbedaan dan tujuan dari usaha ini, diharapkan kita bisa mengetahui dan memahami kemiripan yang tidak sama dari itu semua. Dan yang paling penting adalah, pelaksanaan dari usaha tersebut yang nantinya tidak menimbulkan salah penafsiran dalam menentukan usaha, karena bila telah terjadi salah tafsir dalam pengertian jenis usaha ini, ditakutkan menimbulkan persengketaan.

DAFTAR PUSTAKA

- T.M. Tom Clark, *Leasing*, Mc Graw Hill Book Company (UK) ltd., Maidenhead Berkshire, UK
- World Leasing Year Book 1986, Hawkins Publisher Ltd.
- Husnan, Suad, *Manajemen Keuangan, Teori dan Penerapan*, Yogyakarta, BPFE, 1998.
- Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. Kep-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974.
- Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta timur, 1987.

Marpaung Charles Dulles, *Pemahaman
mendasar atas usaha leasing*,
penerbit Integrita Press, 1985.

Keputusan Menteri Keuangan No.
1169/KMK.01/1991