



D. Agus Harjito

Leasing sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perusahaan

I. PENGANTAR

Istilah leasing berasal dari kata *lease* yang berarti sewa. Dengan demikian — secara sederhana — apabila seseorang atau suatu perusahaan melakukan transaksi leasing berarti ia telah melakukan suatu transaksi sewa-menyewa. Dalam kegiatan perjanjian sewa menyewa tentu ada masa berakhirnya. Demikian pula dalam kegiatan leasing juga ada masa berakhirnya. Selama masa perjanjian leasing tersebut, maka pihak penyewa (*lessee*) diharuskan membayar cicilan sewa sebesar jumlah tertentu dan dalam waktu tertentu. Apabila perjanjian sewa-menyewa tersebut dikembalikan kepada pemilik barang yang bersangkutan atau disebut sebagai *lessor*. Kegiatan sewa menyewa ini biasanya adalah sewa-menyewa barang-barang modal (mesin, kendaraan, peralatan berat, dsb) yang oleh penyewa transaksi leasing tersebut digunakan sebagai sumber pembiayaan dalam operasi perusahaan.

Dari keterangan tersebut di atas dapat dikemukakan tentang definisi

leasing secara lengkap yakni **leasing** adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama (lihat Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan nomor 122/MK/IV/2/74, nomor 32/M/SK/2/1974 dan nomor 30/Kpb/I/1974, tertanggal 7 Pebruari 1974).

Dari definisi tersebut di atas terlihat bahwa :

- Leasing merupakan suatu bentuk pembiayaan.
- Yang disediakan dalam leasing adalah barang modal, yang macamnya sudah dinyatakan dengan jelas dalam lampiran ijin leasing yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan.

- Leasing digunakan oleh perusahaan, baik yang berbentuk badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.
- Jangka waktu leasing sudah tertentu, yaitu jangka waktu yang disesuaikan dengan masa ekonomis dari barang modal dan kemampuan nasabah yang bersangkutan.
- Pembayaran leasing bersifat berkala artinya tidak dapat dibayar sewaktu-waktu saja.
- Pada akhir masa lease ada hak pilih (opsi). Apabila hak opsi untuk membeli sudah dilaksanakan, maka hak milik atas barang berpindah.

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak dipenuhi, maka transaksinya mungkin bukan suatu transaksi leasing tetapi hanya sebagai kegiatan sewa-menyewa biasa saja. Hal ini disebabkan karena ada orang yang mempergunakan istilah **leasing sebagai sewa guna**, yang ini nantinya mungkin dapat diperbandingkan dengan **sewa beli** atau **beli sewa**, di mana pemilik barang yang bersangkutan selama perjanjian berlangsung masih merupakan pemilik barang tersebut.

Dalam hal leasing, pihak-pihak yang bersangkutan-paut selain lessee (pihak yang memanfaatkan barang leasing) dan lessor (pemilik barang yang bersangkutan) adalah juga **leveransir** atau **supplier** (pihak yang menyediakan barang tersebut). Secara sepintas, perjanjian sewa-menyewa mirip dengan unsur-unsur dalam perjanjian lease, tetapi jika ditelaah lebih lanjut, maka kedua perjanjian tersebut

ternyata berbeda khususnya mengenai **financial lease**. Untuk lebih jelasnya, perbedaan pokok antara perjanjian leasing dengan perjanjian sewa-menyewa biasa adalah sebagai berikut (Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, hal. 16) :

Financial Lease

1. Merupakan suatu pembiayaan
2. Lessor adalah badan penyedia dana (financiers) dan lessor menjadi pemilik barang yang di-lease-kan.
3. Obyek leasing biasanya adalah berupa alat-alat produksi.
4. Resiko yang terjadi pada obyek leasing seluruhnya ada pada lessee. Pada umumnya pemeliharaanpun juga menjadi kewajiban lessee.
5. Imbalan jasa yang diterima lessor adalah berupa tebusan berkala dari harga perolehan barang.
6. Jangka waktu leasing ditentukan dalam perjanjian lease selama waktu tertentu.
7. Kewajiban lessee untuk membayar imbalan jasa lessor tidak berhenti atau berkurang walaupun barang yang menjadi obyek lease musnah ataupun belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa

1. Bukan merupakan suatu metode pembiayaan.
2. Yang menyewakan barang dapat menjadi pemilik barang yang disewakan, tetapi dapat juga bukan pemilik barang yang disewakan.

3. Obyek barang yang disewakan dapat berupa alat produksi atau barang lain yang tidak habis dinikmati.
4. Resiko yang terjadi pada obyek sewa-menyewa ada pada yang menyewakan. Demikian juga masalah pemeliharaan, menjadi kewajiban yang menyewakan.
5. Imbalan jasa yang diterima oleh yang menyewakan adalah berupa uang sewa.
6. Jangka waktu sewa-menyewa terbatas.
7. Kewajiban penyewa hanya ada bila si penyewa dapat menikmati barang yang disewa. Bila barang yang disewa musnah, maka barang tentu penyewa tidak membayar sewa atas barang yang disewa.

II. JENIS-JENIS LEASING

Sebagaimana dikemukakan di atas bahwa secara sederhana perjanjian leasing merupakan suatu perjanjian sewa-menyewa biasa. Namun dalam praktek tidaklah sesederhana itu. Dalam praktek kita kenal ada dua macam perjanjian leasing yaitu **operating lease** dan **financial lease**.

Operating lease yaitu perjanjian leasing di mana pihak *lessee* me-lease suatu jenis barang/peralatan tertentu dengan tujuan untuk memperoleh manfaat atas barang/alat tersebut selama jangka waktu tertentu dan tidak ada keinginan atau kemungkinan untuk memiliki barang/alat tersebut. Sedangkan *lessor* di sini hanya menegenakan biaya sewa atas barang tersebut yang jumlahnya relatif tidak terlalu besar jika dibandingkan dengan

harga barang yang disewa tersebut. Perjanjian **operating lease** ini misalnya terdapat pada penyewa peralatan seperti mesin fotocopy, bulldozer, traktor dan alat-alat berat lainnya. *Lessor* biasanya melakukan perawatan dan penyediaan suku cadang apabila diperlukannya. Oleh karena biaya perawatan juga tinggi, maka biasanya *lessor* baru mendapat keuntungan setelah barang/peralatannya di-lease selama beberapa kali oleh beberapa penyewa (*lessee*). Perjanjian **operating lease** ini tidak banyak diatur oleh pemerintah (dalam hal ini oleh Departemen Keuangan).

Financial lease merupakan suatu bentuk pembiayaan di mana :

- *Lessor* mendapatkan hak milik atas barang yang bergerak atau barang tidak bergerak, yang kemudian diserahkan untuk dipakai oleh *lessee*, untuk suatu jangka waktu yang maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis (umur ekonomis) barang yang bersangkutan, dan sebaliknya, *lessee* berkewajiban membayar kepada *lessor* seluruh biaya *lessor* untuk mendapatkan barang tersebut ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan *lessor* serta keuntungan yang diinginkannya.
- Perjanjian untuk menggunakan barang tersebut dapat diakhiri oleh *lessee*, sehingga *lessee*-lah yang memikul resiko ekonomis barang itu, yaitu resiko atas pertambahan atau penurunan nilai barang yang bersangkutan.
- *Lessee* membukukan barang tersebut sebagai aktivanaya dan dia

juga harus mencatat hutangnya kepada *lessor*,

- Pada saat berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan, *lessee* dapat mengembalikan barang tersebut kepada *lessor* atau dapat membelinya dengan harga yang relatif rendah sebagaimana telah diperjanjikan terlebih dulu, atau *lessee* dapat memperpanjang jangka waktu leasing dengan syarat-syarat yang dapat disetujui bersama (D. Gandaprawira, Pengembangan Perbankan).

Di Indonesia *Financial lease*-lah yang saat ini sedang berkembang. Dalam *financial lease* ini terdapat beberapa unsur antara lain yaitu *harga pokok, nilai sisa, masa kontrak leasing, tingkat suku bunga, jenis pembayarannya (dibayar di muka atau di belakang* dan sebagainya. Dalam *Financial lease* ini apabila seseorang atau perusahaan ingin mendapatkan suatu jenis barang modal, maka mereka akan mendatangi perusahaan leasing untuk membicarakan kemungkinan pembiayaan melalui leasing.

Perusahaan leasing di sini dimaksudkan sebagai perusahaan yang secara khusus telah memperoleh ijin usaha di bidang leasing yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan. Apabila ada kesepakatan antara *lessee* dan *lessor* maka terjadilah transaksi perjanjian *leasing* (*financial lease*). Dalam perjanjian tersebut terdapat ketentuan-ketentuan mengenai pembayaran-pembayaran (cicilan) atas barang yang di-*lease*-kan dan jangka waktunya.

Setelah transaksi tersebut disepakati maka *lessee* dapat menggunakan

barang yang di-*lease*-kan tersebut untuk kepentingan usahanya. Besarnya cicilan yang harus dibayar oleh *lessee* ditentukan berdasarkan besarnya pokok pinjaman, jangka waktu lease, besarnya nilai sisa dan tingkat bunga yang telah disepakati bersama.

Pada saat leasing berakhir masih terdapat nilai sisa barang yang di-*lease*-kan dalam jumlah tertentu yang telah ditentukan sebelumnya. Berdasarkan nilai sisa tersebut, pihak *lessee* (penyewa) mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk menentukan apakah akan membeli barang tersebut sebesar nilai sisanya atau akan mengembalikannya kepada *lessor*. **Financial lease** seperti ini sering disebut sebagai **direct finance lease** (*financial lease* langsung) karena *lessor* melakukan pembiayaan secara langsung untuk membeli jenis barang tertentu yang kemudian digunakan oleh *lessee*. Dengan adanya *direct finance lease*, maka *lessee* dapat menggunakan barang yang di-*lease*-kan tanpa harus memiliki sejumlah uang tertentu seharga barang yang bersangkutan.

Di samping *direct finance lease*, kita mengenal pula adanya **sale and lease back** (penjualan dan penyewaan kembali). Pada **sale and lease back** ini *lessee* (penyewa) terlebih dahulu menjual barang modal yang dimilikinya kepada *lessor* (perusahaan sewa guna usaha; perusahaan leasing) dan atas barang yang sama ini, kemudian dilakukan kontrak/perjanjian leasing (sewa guna usaha) antara *lessee* (pemilik barang modal mula-mula) dengan *lessor* (perusahaan leasing) selama jangka waktu yang telah

disetujui bersama dan untuk itu *lessee* juga harus membayar cicilan leasing-nya. Besarnya cicilan pada *sale and lease back* juga seperti halnya pada **direct finance lease**, yaitu ditentukan oleh besarnya nilai kontrak leasing, tingkat bunga yang disetujui bersama sebelumnya, besarnya nilai sisa dan jangka waktu masa kontrak *leasing*. Dapat dikatakan bahwa dengan adanya kontrak *sale and lease back* ini pihak *lessee* dapat memperoleh manfaat ganda yaitu di samping adanya dana/uang yang tersedia yang dapat untuk pembiayaan modal kerja, juga ia dapat memanfaatkan barang modalnya untuk kepentingan produksi seperti biasanya.

Jenis **financial lease** yang lain adalah **leverage lease**. Leasing jenis ini bersifat lebih kompleks pengaturannya karena ada pihak ketiga yang ikut terlibat dalam transaksi ini, yaitu yang bertindak sebagai penyedia dana. Penyedia dana ini biasanya berupa bank atau lembaga keuangan bukan bank yang menyediakan sebagian besar dana dari biaya yang dibutuhkan untuk membeli suatu peralatan/barang yang diperlukan oleh *lessee*. Sedangkan *lessor* hanya menyediakan sebagian kecil dari dana yang dibutuhkan tersebut. Jenis barang/peralatan yang ditransaksikan dalam **leverage lease** ini biasanya mencakup peralatan besar dan mahal seperti pesawat terbang, kapal api, derek, alat telekomunikasi dan sebagainya.

Ada jenis leasing yang sekarang belum berkembang di Indonesia, yaitu **wrap lease**. Jenis leasing ini sebenarnya merupakan transaksi leasing biasa

saja antara *lessee* dengan *lessor*. Namun peralatan yang di-*lease*-kan adalah berupa **peralatan komputer**. Untuk jenis peralatan ini pihak *lessor* biasanya tidak mau memberikan jangka waktu leasing yang lama/panjang, sehingga bagi *lessee* dengan adanya jangka waktu yang tidak panjang tersebut berarti ia harus membayar cicilan yang besar. Untuk itu biasanya *lessor* mengamankan dirinya dengan cara me-*lease*-kan kembali transaksi leasingnya dengan pihak *lessee* kepada *investor* yang mau menanggung resiko yang lebih besar. Dengan cara ini biasanya jangka waktu leasing dapat diperpanjang sehingga cicilan sewa yang harus dibayar oleh *lessee* akan semakin kecil.

III. LEASING SEBAGAI SUMBER PEMBIAYAAN PERUSAHAAN

Sumber pembiayaan perusahaan selain dari pemilik adalah pembiayaan dari bank dan non bank melalui berbagai lembaga keuangan bukan bank yang ada. Sementara itu penanaman modal dalam negeri maupun penanaman modal asing berkembang dengan pesat, terutama setelah adanya Undang-undang penanaman modal pada tahun 1967-1968, maka dirasakan adanya kebutuhan akan sarana-sarana lain yang dapat mendukung kegiatan penanaman modal tersebut.

Sumber pembiayaan perusahaan yang termasuk baru bagi negara-negara di Asia (sekitar tahun tujuh puluhan) adalah pembiayaan dalam bentuk **leasing** --yang sudah dijelaskan di muka yang sebenarnya bukan barang baru lagi bagi negara-negara maju. Dengan adanya *leasing* ini maka

perusahaan dapat memanfaatkannya sebagai salah satu alternatif dalam membiayai perusahaannya terutama dalam penyediaan peralatan, mesin atau barang lain.

Leasing sebagai salah satu sistem pembiayaan mempunyai peranan dalam peningkatan pembangunan perekonomian Nasional. Usaha leasing dapat membantu badan-badan dan pengusaha Indonesia dalam mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan, yang juga berarti meningkatkan pembangunan perekonomian Nasional.

Melalui *leasing*, perusahaan dapat memperoleh modal dengan jalan sewa beli untuk dipergunakan dalam berproduksi, yang dapat diangsur setiap bulan atau setiap triwulan kepada *lessor*. Oleh karena itu dengan *leasing* dapat diperoleh barang-barang modal dalam waktu yang tidak terlalu lama. Bagi perusahaan yang modalnya kurang/tidak terlalu besar, dengan perjanjian *leasing* akan memberikan kesempatan untuk bernapas. Setelah jangka waktu *lease* selesai, mereka dapat memiliki barang yang di-leasekan tersebut. Demikian juga bagi perusahaan yang memerlukan sebagian barang modal tertentu dalam proses produksinya secara tiba-tiba, tetapi tidak memiliki dana tunai yang cukup, maka dapat mengadakan perjanjian *leasing* untuk mengatasi masalah tersebut.

Dengan perjanjian *leasing* juga akan lebih menghemat biaya dalam hal pengeluaran dana tunai dibanding

apabila perusahaan harus membeli secara tunai untuk keperluan barang modalnya.

Penghematan-penghematan yang dapat terjadi antara lain :

- penggunaan modal dalam jumlah yang cukup besar, karena bantuan *lessor* dalam masalah dana,
- bebas beban pajak dan biaya, antara lain pajak kekayaan, biaya penyusutan (depresiasi),
- bebas dari kewajiban membuat laporan/mengurus barang investasi, barang bekas (*second-hands*).

Dengan penghematan-penghematan dalam penggunaan barang modal secara *leasing* tersebut, maka modal kerja yang tersisa dapat dimanfaatkan untuk kegiatan yang lain, sehingga diharapkan *cash flow* perusahaan menjadi lebih baik daripada membeli barang modal dengan cara tunai.

IV. PERKEMBANGAN LEASING DI INDONESIA DAN PER—MASALAHANNYA

Dibandingkan dengan lembaga-lembaga keuangan, perusahaan *leasing* di Indonesia tergolong masih muda usianya. Perkembangan jumlah perusahaan *leasing* di Indonesia dimulai sekitar awal tahun tujuh puluhan. Selama periode tahun 1974-1980 di Indonesia hanya terdapat 5 buah perusahaan *leasing* dengan perkembangan yang masih kurang mengembirakan. Tiga dari perusahaan *leasing* tersebut adalah sebuah perusahaan milik negara (PT Pengembangan Armada Niaga Nasional), sebuah perusahaan swasta nasional (PT Indonesia Lease Corporation) dan

sebuah perusahaan patungan (PT Orient Bina Usaha Leasing).

Jumlah transaksi kelima perusahaan **leasing** tersebut mencapai sekitar 22,6 milyar rupiah dalam setahun. Dalam tahun 1981 jumlah perusahaan **leasing** menjadi 8 buah dengan jumlah transaksi **lease** sekitar 32,4 milyar rupiah. Tahun berikutnya jumlah perusahaan **leasing** meningkat dua kali lipat menjadi 17 dengan jumlah transaksi **lease** sebesar 135,5 milyar rupiah dalam setahun. Sedangkan tahun 1983, perusahaan **leasing** bertambah lagi sebanyak 17 buah (menjadi 34 buah) dengan total transaksi **lease** dalam setahun mencapai sekitar 276,5 milyar rupiah. Jumlah perusahaan **leasing** terus bertambah sampai dengan tahun 1987 yaitu mencapai 83 buah perusahaan, meskipun belum semuanya aktif penuh. Tahun 1987 tersebut merupakan puncak perkembangan **leasing** di Indonesia sampai dengan tahun ini dengan jumlah transaksi **lease** sekitar sebesar 1 triliun rupiah (Pengembangan Perbankan, 1989).

Perkembangan yang menggembirakan dari transaksi **lease** menunjukkan bahwa konsep pembiayaan secara **leasing** telah mendapat tanggapan yang positif dari para usahawan Indonesia. Di samping itu menunjukkan pula bahwa pembiayaan secara **leasing** telah dan akan terus memegang peranan penting dalam mendukung investasi usaha, khususnya untuk investasi barang-barang modal.

Sektor-sektor ekonomi yang dibiayai oleh industri/perusahaan **leasing** meliputi sektor transportasi,

peralatan kantor, industri, industri konstruksi dan peralatan kesehatan/rumah sakit. Sebagai contoh, selama tahun 1987, sebesar 47% dari jumlah volume kegiatan perusahaan **leasing** adalah untuk sektor transportasi, sebesar 22% untuk sektor peralatan kantor, 18% untuk sektor industri, 9% untuk sektor konstruksi, 3% untuk sektor peralatan kesehatan/rumah sakit dan sebesar 1% untuk sektor pertambangan.

Masalah-masalah yang timbul selama pengembangan perusahaan **leasing** di Indonesia antara lain adalah masih terbatasnya jumlah tenaga kerja yang profesional di bidang **leasing**, sumber-sumber dana yang masih belum memadai, belum adanya sarana pertukaran informasi yang efektif baik antara perusahaan **leasing** mengenai *lessee* maupun antar perusahaan **leasing** dengan kalangan perbankan dan atau dengan Lembaga Keuangan bukan Bank. Di samping itu masalah akuntansi dan perpajakan perusahaan **leasing** masih belum dilaksanakan dengan sempurna sampai saat ini.

Masalah yang juga merupakan kendala dalam perkembangan **leasing** di Indonesia adalah mengenai keterbatasan pemahaman terhadap aspek-aspek hukum **leasing**, terutama apabila ada kasus **leasing** yang harus diselesaikan.

V. PENUTUP

Dari uraian di atas, masa depan perusahaan **leasing** di Indonesia tampaknya sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor mekanisme pasar dan kebijaksanaan pemerintah di bidang

ekonomi dan atau pembangunan nasional. Dari segi mekanisme pasar, keterbatasan manajemen yang profesional mengenai **leasing** dan masih langkanya sumber-sumber dana di dalam negeri yang sesuai dengan kebutuhan pembiayaan jangka menengah/panjang merupakan masalah-masalah yang perlu diatasi dengan segera.

Di lain pihak, khususnya yang berkaitan dengan kebijaksanaan pemerintah di bidang ekonomi/pembangunan nasional, tampaknya bahwa perusahaan **leasing** masih memiliki masa depan yang cukup cerah. Ditetapkannya kebijakan pemerintah untuk lebih meningkatkan perusahaan **leasing** terutama oleh sektor swasta, maka diperkirakan akan memberikan peluang yang cukup besar bagi permintaan jasa fasilitas pembiayaan **leasing** ini. Oleh karena itu, dalam jangka panjang diharapkan ekonomi nasional akan bertambah baik, sehingga iklim investasi akan bertambah maju, yang akhirnya akan meningkatkan daya-beli masyarakat dalam menggunakan jasa pembiayaan **leasing**. Dalam kaitan ini jelas bahwa peranan jasa perusahaan **leasing** masih ditentukan oleh iklim investasi yang dihadapi.

Untuk meningkatkan peranan industri **leasing** di masa yang akan datang, maka arah dari industri **leasing** dan kepastian hukum serta kepastian usahanya harus dipertegas. Hal ini dimaksudkan agar industri **leasing** bukan hanya sebagai pelengkap kegiatan investasi saja tetapi harus merupakan motivator dalam kegiatan investasi. Oleh karena itu industri **leasing** harus berani bersaing dengan Lembaga Keuangan dalam segala hal, yang akhirnya dunia usaha dapat merasakan bahwa jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh industri **leasing** adalah paling menarik bagi keperluan investasi.

DAFTAR BACAAN :

1. J. Fred Weston dan Eugene F. Brigham, **Managerial Finance (Management Keuangan)**, jilid 2 edisi ketujuh, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1983.
2. J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland, **Managerial Finance**, Eighth Edition, CBS Publishing Japan Ltd, 1985.
3. Acham Anwari, Drs. **Leasing di Indonesia**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
4. Majalah Pengembangan Perbankan, 1989.
5. Zaki Baridwan, Drs.Ak, **Akuntansi Intermediate untuk masalah-masalah khusus**, BPF, Yogyakarta.