

Tinjauan Normatif Proses Dan Mekanisme Transaksi Sewa Guna Usaha (Studi Kasus Kredit Plus Makassar)

Habibah

Hukum , Universitas Islam Makassar

habiba.ktober62@gmail.com

Nurasia Natsir

Administrasi Publik, STIA YAPPI MAKASSAR

nurasianatsir@stiyappimakassar.ac.id

Korespondensi Penulis : habiba.ktober62@gmail.com

Abstract. *This study aims to determine the process and mechanism of leasing transactions and know the techniques of leasing. The data collection technique is interview, namely the researcher will interview parties related to the procedures for making lease bell agreements, forms of lease bell agreements, and what problems arise, especially defaults and risks and how to resolve them in the implementation of procedures and mechanisms for leasing transaction processes in Makassar, forms of financing leasing to Staff of P.T. Credit plus Multi Finance Non-Automotive Division Makassar and several consumers (Lease Buyers). The results of the study show that leasing is a financing activity in the form of the provision of capital goods either in use with option rights (finance lease) or leasing without option rights (operating lease), to be used by the lessee for a certain period of time based on periodic payments. Parties involved in leasing: The lessor is a leasing company or a party that provides financing services to the lessee in the form of capital goods. Lessee is a company or party that obtains financing in the form of capital goods and the lessor. A supplier is a company or party that procures or provides goods for sale to the lessee with payment in cash, the lessor.*

Keywords: *leasing transactions, financing*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses dan mekanisme transaksi sewa guna usaha dan mengetahui teknik pembiayaan guna usaha. Teknik pengumpulan data adalah wawancara,yaitu Peneliti akan mewawancarai pihak yang berkaitan dengan prosedur pembuatan perjanjian bell sewa, bentuk perjanjian bell sewa,serta permasalahan apa timbul khususnya wanprestasi dan risiko serta bagaimana penyelesaiannya dalam pelaksanaan prosedur dan mekanisme proses transaksi sewa guna usaha di Makassar, bentuk pembiayaan sewa guna usaha kepada Staf P.T. Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar dan beberapa konsumen (Pembeli Sewa).Hasil penelitian menunjukkan bahwa sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal balk 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. Pihak pihak yang terlibat di dalam sewa guna usaha: Lessor adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lessee dalam bentuk barang modal. Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam

bentuk barang modal dan lessor. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai lh lessor.

Kata kunci: transaksi sewa guna usaha, pembiayaan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehadiran industri pembiayaan (multi finance) di Indonesia belumlah terlalu lama terutama bila dibandingkan dengan negara-negara maju. Dan beberapa sumber, diketahui industri mulai tumbuh di Indonesia pada 1974. Kelahirannya didasarkan pada surat keputusan bersama (SKB) tiga menteri, yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan.

Setahun setelah dikeluarkannya SKB tersebut berdiri (PT Pembangunan Armada Niaga Nasional pada 1975. Kelak, perusahaan tersebut mengganti namanya menjadi PT (Persero) PANN Multi Finance. Kemudian, melalui Keputusan Presiden (Keppres) No.61/1988, yang ditindaklanjuti dengan SK Menteri Keuangan No.1251/KMK.013/1988, pemerintah membuka lebih luas lagi bagi bisnis pembiayaan, dengan cakupan kegiatan meliputi leasing, factoring, consumer finance, modal ventura dan kartu kredit.

Sebagai sesama industry keuangan, perkembangan industry leasing relatif tertinggal dibandingkan yang lain, perbankan, misalnya. Terlebih lagi bila dibandingkan dengan perbankan pasca Pakto 1988. Pada era inilah bank muncul dan menjamur bagai musim hujan. Deregulasi yang digulirkan Maka, dimulailah saling link dan penjajakan di antara sesamanya. Skenario selanjutnya, banyak perusahaan leasing yang melakukan penggabungan menjadi satu grup. Tampaknya, langkah ini membuahkan hasil positif. Selain modal dan asset menggelembung, kredibilitas dan penguasaan pasar pun ikut terdongkrak.

Namun gairah menggelembungkan asset tersebut berangsur-angsur mulai pudar. Karena pada tahun berikutnya (1990), industri leasing mulai kembali pada prinsip dasar ekonomi, mereka lebih mengutamakan keuntungan yang sebesar-besarnya. Sebetulnya, berubahnya orientasi ini dipicu oleh kian sengitnya persaingan di industry leasing. Akibatnya, kehati-hatian menjadi agak terabaikan. Indikasinya, persyaratan untuk memperoleh sewa guna usaha menjadi semakin longgar. Bahkan, kabarnya di Bengkulu, orang bias mendapatkan sewa guna usaha hanya dengan menyerahkan selebar kartu tanda penduduk (KTP).

Pada tahun 1991, kembali terjadi perubahan besar-besaran pada perusahaan pembiayaan. Seiring dengan kebijakan uang ketat (TMP=tight money policy)-yang lebih dikenal dengan Gebrakan Sumarlin I dan II-suku bunga pun ikut meroket naik. Akibatnya, banyak kredit yang sudah disetujui terpaksa ditunda pencairannya. Dari sisi permodalan, TMP membuat perusahaan multi finance seperti kehabisan darah. Aliran dana menjadi seret. walaupun ada, harganya tinggi sekali. Itulah sebabnya banyak di antara mereka yang menggabungkan usahanya. Dengan bergabung, mereka lebih mudah dalam memperoleh kredit, termasuk dan luar negeri.

Untuk menjalankan suatu usaha maka kita memerlukan modal yang tidak sedikit. Apalagi kita juga membutuhkan barang-barang modal untuk menjalankan suatu usaha tersebut, agar kita dapat menjalankan suatu usaha dengan lancar maka kita membutuhkan suatu lembaga untuk memperoleh suatu dana usaha, lembaga ini dinamakan leasing.

Leasing atau sewa-guna-usaha adalah 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 yang paling penting adalah bahwa pengusaha dapat memulai peralatan sebelum mereka benar-benar memilikinya. Artinya, selama periode pembayaran angsuran leasing, pengusaha telah dapat merealisasikan pendapatan ekstra melalui penggunaan peralatan tersebut.

Manfaat lain adalah bahwa leasing tidak menetapkan (atau sangat sedikit) persyaratan agunan. Ini adalah fitur yang akan membuka pintu bagi banyak pengusaha sukses yang potensial yang melihat aplikasi pinjaman mereka ditolak hanya karena tidak memiliki agunan. Selain itu manfaat lainnya adalah risiko pengalihan dana, risiko yang paling nyata bagi lembaga keuangan perusahaan tersebut untuk mikro dapat dicegah dalam membeli barang-barang yang bersangkutan memperpanjang jangka modal atau waktu leasing, mengingat pendanaan yang langsung diberikan untuk membeli peralatan tanpa pernah leasing berdasarkan nilai sisa uang yang telah disepakati bersama. Dengan melakukan leasing perusahaan dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli untuk dapat langsung digunakan berproduksi, yang dapat diangsur setiap bulan, triwulan atau enam bulan sekali kepada pihak lessor. Leasing bukan merupakan fenomena baru, namun di negara-negara berkembang, inisiatif menawarkan leasing bagi usaha kecil dan mikro masih sangat jarang. Hal ini sangat mengejutkan mengingat leasing memiliki manfaat besar atas kredit. Manfaat melalui tangan lessee. Adalah benar bahwa skema leasing memerlukan sistem baru dan latihan khusus untuk staf.

Usaha ekstra ini yang diperlukan untuk leasing dapat mengarahkan Lembaga keuangan pada pertanyaan. Kadangkala sudah pada tempatnya mereka dapat menawarkan leasing pada suatu basis yang sehat. Ketidak-pastian tentang basis legal untuk leasing, seperti halnya seputar perpajakan, dapat juga mengecilkan hati Lembaga keuangan dan mengembangkan suatu produk leasing.

B. Identifikasi Dan Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut, kami akan membatasi pokok bahasan pada artikel ini. Kami membatasi masalah menjadi:

1. Bagaimana proses dan mekanisme transaksi sewa guna usaha?
2. Bagaimana teknik pembiayaan sewa guna usaha?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

a. Tujuan penelitian Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses dan mekanisme transaksi sewa guna usaha.
2. Untuk mengetahui teknik pembiayaan guna usaha.

b. Manfaat Penelitian

Dengan diselesaikannya penulisan artikel ini, diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil artikel ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum di bidang hukum perdata tentang proses dan mekanisme transaksi sewa guna usaha.
2. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-undang di bidang Hukum Perdata untuk melakukan pembaharuan peraturan perundang-undangan serta sistem hukumnya. Selain itu, sebagai bahan informasi bagi para pelaksana kebijakan dalam mengambil langkah-langkah perumusan kebijakan mengenai Hukum Perdata.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara. Jenis penelitian empiris adalah penelitian yang pada awalnya meneliti data sekunder. Untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2006:52). Sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu (Soerjono Soekanto, 2006:42). Penulis menggunakan sifat penelitian yang deskriptif, yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya (Soerjono Soekanto, 2006:10).

Dari hasil penelitian yang akan diperoleh penulis nantinya, diharapkan dapat memberikan penjelasan tentang prosedur dan mekanisme proses transaksi sewa guna usaha di Makassar, bentuk pembiayaan sewa guna usaha di Makassar, permasalahan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan prosedur dan mekanisme proses transaksi sewa guna usaha di Makassar, bentuk pembiayaan sewa guna usaha di Makassar khususnya risiko dan wanprestasi serta penyelesaiannya, dan menganalisisnya sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

B. Jenis Data

Jenis data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang berhubungan dengan objek penelitian. Data primer ini akan penulis dapat dan keterangan dan penjelasan dengan melakukan wawancara kepada orang-orang yang dapat memberikan

informasi yang dibutuhkan penulis di PT. Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar dan beberapa konsumen (Pembeli Sewa).

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dan nara sumber untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah, misalnya bahan dalam buku-buku, dan literatur-literatur lainnya, serta arsip atau dokumen-dokumen dan P.T.Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dan lapangan, yang dalam penelitian ini adalah semua pihak yang dapat memberikan keterangan secara langsung mengenai segala hal yang berkaitan dengan objek penelitian. Sumber data: primer dalam penelitian ini akan diperoleh dari Staf P.T. Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar dan beberapa konsumen yang menggunakan jasa perjanjian sewa guna usaha pada PT.Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang mendukung sumber data primer. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini: Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/11/80 tentang Perizinan Sewa Beli (Hire Purchase) jual beli dengan angsuran dan sewa (renting), buku, dan artikel internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis akan menggunakan dua macam teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab dengan responden atau informan. Jenis wawancara dalam penelitian ini merupakan wawancara tak terstruktur adalah wawancara yang bisa dikatakan pertanyaan dan jawabannya diserahkan atau berada pada orang yang diwawancarai. Wawancara tak bias terstruktur disebut juga wawancara mendalam, karena peneliti merasa tidak tahu apa yang belum diketahuinya (Soerjono Soekanto, 2006:52).

Peneliti akan mewawancarai pihak yang berkaitan dengan prosedur pembuatan perjanjian sewa, bentuk perjanjian sewa, serta permasalahan apa timbul khususnya wanprestasi dan risiko serta bagaimana penyelesaiannya dalam pelaksanaan prosedur dan mekanisme proses transaksi sewa guna usaha di Makassar, bentuk pembiayaan sewa guna usaha kepada Staf P.T. Kredit plus Multi Finance Divisi Non Otomotif Makassar dan beberapa konsumen (Pembeli Sewa).

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca literatur, hasil penelitian, dokumen dan peraturan yang berhubungan dengan objek penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan tahap selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan teknik analisis data yang digunakan adalah kualitatif interaktif mengalir yaitu data yang telah terkumpul harus dipisah-pisahkan atau dipilih menurut kategori masing masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha mencari jawaban masalah penelitian.

Dalam proses ini akan diadakan editing, merupakan kegiatan memeriksa atau meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuatu kenyataan. Selanjutnya dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru, menambahkan data yang kurang melengkapi data yang belum lengkap. Proses analisis data ini menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan kemudian penarikan kesimpulan yang aktifitasnya berbentuk interaktif dengan proses pengumpulan data sebagai proses siklus antara tahap-tahap tersebut (I-LB.Sutopo,2002:96)

III.HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur dan Mekanisme Transaksi dalam Sewa Guna Usaha

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 dan 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 dan 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 dan bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek leasing kepada lessee atau lessor.

Leasing pada prinsipnya merupakan industri multi disiplin yang meliputi antara lain bidang perpajakan, keuangan dan konsep akuntansi. Dari definisi leasing yang telah dibahas pada awal skripsi 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 periodik kepada lessor sebagai kompensasi atas penggunaan barang tersebut. Dan Berikut prosedur mekanisme yang dianjurkan:

1. Lessee bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan mengadakan penawaran harga dan menunjuk supplier peralatan yang dimaksudkan.
2. Setelah lease mengisi formulir permohonan lease, maka dikirimkan kepada lessor disertai dokumen lengkap
3. Lessor mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas lease dengan syarat dan kondisi yang disetujui lessee (lama kontrak pembayaran sewa lease), setelah ini maka kontrak lease dapat ditandatangani.
4. Pada saat yang sama, lessee dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang dilease dengan perusahaan asuransi yang disetujui lessor, seperti yang tercantum dalam kontak lease. Antara lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama.
5. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani lessor dengan supplier peralatan tersebut.
6. Supplier dapat mengirimkan peralatan yang dilease ke lokasi lessee. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, supplier akan menandatangani perjanjian purna jual.
7. Lessee menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada supplier.
8. Supplier menyerahkan tanda terima (yang diterima dan lessee) bukti pemilikan, dan pemindahan pemilikan kepada lessor.
9. Lessor membayar harga peralatan yang dilease kepada supplier.
10. Lessee membayar sewa lease secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak lease.

Pihak-pihak yang terlibat dalam Sewa Guna Usaha

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

B. Teknik-Teknik Dalam Pembiayaan Sewa Guna Usaha

Leasing pada prinsipnya merupakan industri multidisiplin yang meliputi antara lain bidang perpajakan, keuangan dan konsep akuntansi. Dan definisi 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 periodik kepada lessor sebagai kompensasi atas penggunaan barang tersebut, 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.

Teknik pembiayaan leasing dapat dilihat dan jenis transaksi leasing yang secara garis besar dapat dibagi menjadi dua kategori pembiayaan, yaitu:

1. Finance lease

2. Operating lease

a) Lessee menghubungi Supplier untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan penjual atas barang yang akan di-lease

b) Lessee melakukan negosiasi dengan lessor mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal. Tahap awal ini, lessee dapat meminta lease quotation yang tidak mengikat dan 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.

c) 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.

d) 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, perolehan, jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya

e) Pengiriman order beli kepada supplier disertai instruksi pengiriman barang kepada lessee sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui

f) Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh lessee sesuai pesanan. Selanjutnya lessee menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar. dan diserahkan kepada supplier

g) Penyerahan dokumen oleh supplier kepada lessor termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya

h) Pembayaran oleh lessor kepada supplier

(i) Pembayaran angsuran (lease payment) secara berkala oleh lessee kepada lessor selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pembelian jumlah yang dibiayai serta bunganya

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 bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan leasing. Dan 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 (noncancellable),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:

1. Direct Financial Lease

Transaksi leasing dalam bentuk direct financial lease,sering pula disebut truelease, atau disingkat direct lease aja merupakan suatu bentuk transaksi leasing di mana lessor membeli suatu barang atas permintaan pihak lessee dan sekaligus menyewa guna usahakan 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 dan order pembelian dilakukan pihak lessor dan sematamata untuk kebutuhan lessee.

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.

2. 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-mpor, 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

3. Leveraged Lease

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% dan 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.

4. 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 dan kelompok lessor, berdasarkan persetujuan ditunjuk salah satu lessor untuk bertindak sebagai coordinator dalam melaksanakan perjanjian leasing dengan pihak lessee termasuk dengan pihak supplier.

5. 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 dilakukan akibat di Indonesia 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-mpor, 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

KESIMPULAN

1. 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.

2. Pihak-pihak yang terlibat di dalam sewa guna usaha: Lessor adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lessee dalam bentuk barang modal. Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dan lessor. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor. 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.

DAFTAR PUSTAKA

Budy Bhudiman. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Leasing Pada Pt. Era Cepat Transportindo. Yustisi. Vol. 3. No. 2, September. 2016.

Denny G., Gregorius Ardian, Hanawati Vitaningtias. Perlindungan Hukum Bagi Lessee Terhadap Lessor Yang Melakukan Wanprestasi. Private Law. Edisi 1, Maret-Juni 2013.

Djumhana, Muhammad. 1995. Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Citra Aditia Bakti, Bandung.

Hartana. Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusaha Pertambangan Batu Bara). Jurnal Komunikasi Hukum. Vol. 2, No. 2. Agustus 201

Lasmanah. Leasing Sebagai Alternatif Pendanaan Perusahaan Sebagai Penunjang Perekonomian. Fokus. Jurnal Akutansi Dan Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bandung. Vol. 2. No. 1. Agustus 2000.

Marpaung,leden. 1991. Unsur-unsur Perbuatan yang Dapat Dihukum, Sinar Grafika,Jakarta.
Patrik, Purwahid. Hukum Perdata II Perikatan yang Lahir dan Perjanjian dan Undang-Undang, FH Undip, Semarang.

Rahman,Hasanudin. 1998.Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit perbankan di Indonesia,Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soebekti,1986.Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum di Indonesia, Alumni,Bandung.

Soebekti & R. Tjitrosudibyo,1985. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri,Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soepratignja, P.J. 1983. Pokok-pokok Hukum Perdata Hukum Benda, Undip, Semarang.
Sutarno, 2003.Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank. Alfabeta.Bandung.

T. Suyatno, 1990. Dasar-dasar Perkreditan. Gramedia, Jakarta.

*Tinjauan Normatif Proses Dan Mekanisme Transaksi Sewa Guna Usaha
(Studi Kasus Kredit Plus Makassar)*