



Manajemen Lembaga Keuangan

- ◊ Leasing
- ◊ Pergadaian

LEASSING

Perjanjian antara *Lessor* (perusahaan leassing) dengan *Lessee* (nasabah) dimana pihak lessor menyediakan barang dengan hak penggunaan oleh lessee dengan imbalan pembayaran sewa untuk jangka waktu tertentu

Pengertian leasing menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*financial lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan lesee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala

Pihak dalam perjanjian lease :

1. Lessor adalah perusahaan atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada lessee dalam bentuk barang modal.
2. Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari lessor.
3. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor.
4. Bank, Pihak yang tidak terlihat secara langsung dalam perjanjian leasing, tetapi menyediakan dana bagi Lessor dan Supplier.

Perjanjian leasing merupakan perjanjian timbal balik, karena menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak, meskipun ketentuan dalam perjanjian telah ditentukan oleh salah satu pihak yaitu lessor dalam suatu formulir yang siap ditanda tangani oleh lessee, oleh karenanya perjanjian leasing juga merupakan perjanjian standar.

Didalam perjanjian Leasing memuat :

- ✓ Hubungan jangka waktu lease dan masa kegunaan benda lease tersebut.
- ✓ Hak milik benda lease ada pada leasor
- ✓ Benda yang menjadi objek leasing adalah benda-benda yang digunakan dalam suatu perusahaan.

Obyek perjanjian leasing adalah barang modal dan harga leasing. Barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*) dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee (Pasal 1 b. Kepmenkeu RI No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing)).

Unsur perjanjian leasing, yaitu:

- ✓ Pihak Lessor, yaitu pihak yang memiliki suatu benda yang bersedia memberikan hak pakai atas benda-benda miliknya kepada pihak lain untuk suatu jangka waktu tertentu, dengan pembayaran sejumlah uang yang disepakati bersama.
- ✓ Pihak Lessee, yaitu pihak yang bermaksud untuk memakai benda milik orang lain untuk jangka waktu tertentu, dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya telah disepakati bersama.
- ✓ Ada benda yang menjadi obyek perjanjian tersebut.
- ✓ Ada suatu jangka waktu tertentu.
- ✓ Ada sejumlah uang yang merupakan harga lease yang besarnya telah disepakati bersama.

Mekanisme Perjanjian leasing sebagai berikut :

1. Lessee bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk supplier peralatan yang dimaksudkan.
2. Setelah lessee 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 yang sama, lessee dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang dilease dengan perusahaan asuransi yang disetujui lessor, seperti yang tercantum dalam kontrak lease. Antara lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani lessor dengan supplier peralatan tersebut.

5. Supplier dapat mengirimkan peralatan yang dilease ke lokasi lesse. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, supplier akan menandatangani perjanjian purna jual.
6. Lessee menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada supplier.
7. Supplier menyerahkan tanda terima (yang diterima dari lesse), bukti pemilikan dan pemindahan pemilikan kepada supplier.
8. Lessor membayar harga peralatan yang dilease kepada supplier.
9. Lesse membayar sewa lease secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak lease.

Kegunaan Leasing

- ✓ Menghemat modal; Pemanfaatan sistem leasing memungkinkan pihak lessee menghemat modal kerja, karena untuk memulai produksinya, lessee tidak harus menyediakan uang dalam jumlah besar untuk membeli mesin-mesin, dan sebagainya.
- ✓ Sangat luwes; Keluwesan ini menyangkut berbagai aspek antara lain struktur kontrak, besarnya sewa, jangka waktu kontrak serta nilai sisa atau nilai residu.
- ✓ Sebagai sumber dana; Sumber dana diciptakan usaha leasing adalah dari jenis sale and lease back.
- ✓ Menguntungkan cash flow; Keluwesan dalam penentuan besarnya sewa akan menguntungkan cash flow lessee.
- ✓ Menciptakan keuntungan dari pengaruh inflasi; Pembayaran sewa bersifat tetap dan dalam jangka menengah atau panjang.

- ✓ Sarana kredit jangka menengah dan panjang; Leasing jenis lease and lease back merupakan sarana kredit jangka menengah dan panjang tersebut.
- ✓ Dokumentasi sederhana. Dokumentasi leasing biasanya sudah standar, sehingga untuk melakukan transaksi leasing berikutnya tinggal mengikuti dokumentasi yang sudah ada.
- ✓ Berakhirnya perjanjian leasing dapat terjadi secara normal dan tidak normal. Perjanjian leasing berakhir secara normal jika kewajiban-kewajiban semua pihak telah dilaksanakan sebagaimana mestinya menurut perjanjian leasing, yaitu sejak lessee melunasi pembayaran uang sewa terakhir ditambah biaya-biaya lain jika ada. Sedangkan suatu perjanjian leasing berakhir secara tidak normal apabila jangka waktu berlakunya perjanjian leasing belum berakhir, tetapi kewajiban salah satu pihak terhenti karena adanya suatu peristiwa tertentu. Perjanjian leasing berakhir secara tidak normal baik karena consensus, wanprestasi maupun overmacht.

Finance Lease

Perusahaan leasing sebagai lessor adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal dengan tujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan. Penyewa guna usaha (lessee) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan leasing sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan dan pemeliharaan barang modal yang menjadi obyek transaksi leasing. Selama masa leasing, lessee melakukan pembayaran sewa secara berkala.

Mengenai penyerahan barang, supplier langsung menyerahkan barang kepada lessee tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Lessee pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa yang disepakati atau mengembalikan kepada lessor atau memperpanjang masa lease.

Finance lease dibagi menjadi 2 bentuk transaksi,

a) Direct Financial Lease

Merupakan bentuk transaksi leasing dimana lessor membeli suatu barang atas permintaan pihak lessee dan sekaligus menyewaguna usahakan barang tersebut kepada lessee yang bersangkutan. Spesifikasi barang yang akan dilease tersebut termasuk penentuan harga dan supplier dapat dilakukan oleh lessee.

b) Sale and Lease back

Pada prinsipnya adalah pihak lessee sengaja menjual barang modalnya kepada lessor untuk kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut antara lessor dengan lessee yang dalam hal ini sebagai pihak yang menjual barang untuk digunakan selama masa lease yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Penggolongan Perusahaan Leasing

1. Independent Leasing Company

Perusahaan yang berdiri sendiri atau independen 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 dilease kepada pemakai.

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

3. Lease Broker atau Packager

Broker leasing berfungsi mempertemukan calon lessee dengan pihak lessor yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara leasing. Broker leasing biasanya tidak mempunyai barang atau peralatan untuk menangani transaksi leasing untuk atas namanya

Manfaat Ekonomis

1. Diversifikasi sumber-sumber pembiayaan. Pihak lessee dalam melakukan kegiatan usahanya tidak hanya tergantung pada pembiayaan dengan kredit perbankan.
2. Persyaratan yang kurang ketat atau lebih fleksibel. Persyaratan perusahaan leasing lebih fleksibel dan tidak seketat perusahaan perbankan.
3. Biaya lebih murah. Penggunaan barang atau peralatan melalui metode leasing pada prinsipnya jauh lebih murah dibandingkan dengan kredit bank berdasarkan perhitungan present value.

PERGADAIAN

UU Hukum Perdata pasal 1150

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang mempunyai piutang atas suatu barang bergerak. Barang bergerak tersebut diserahkan kepada orang yang berpiutang oleh seorang yang mempunyai utang atau oleh seorang lain atas nama orang yang mempunyai utang.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 31/POJK.05/2016 tentang usaha pergadaian

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh Perusahaan Pergadaian atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh nasabah atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas pinjamannya, dan yang memberi wewenang kepada Perusahaan Pergadaian untuk mengambil pelunasan pinjaman dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya untuk melelang atau menjual barang tersebut dan biaya untuk menyelamatkan barang tersebut yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Perbedaan Gadai dengan Fidusia

Gadai,

adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang mempunyai piutang atas suatu barang bergerak. Barang bergerak tersebut diserahkan kepada orang yang berpiutang oleh seorang yang mempunyai utang atau oleh seorang lain atas nama orang yang mempunyai utang.

Fidusia,

adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Kegiatan Usaha

- a. penyaluran Uang Pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum Gadai;
- b. penyaluran Uang Pinjaman dengan jaminan berdasarkan fidusia;
- c. pelayanan jasa titipan barang berharga;
- d. pelayanan jasa taksiran;
- e. kegiatan lain yang tidak terkait Usaha Pergadaian yang memberikan pendapatan berdasarkan komisi (*fee based income*) sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang jasa keuangan;

Perusahaan Pergadaian yang menyalurkan Uang Pinjaman berdasarkan hukum Gadai dilarang untuk:

- a. menggunakan Barang Jaminan;
- b. menyimpan Barang Jaminan di tempat Nasabah;
- c. memiliki Barang Jaminan; dan/atau
- d. menggadaikan kembali Barang Jaminan kepada pihak lain

Penaksir

- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib memiliki paling sedikit 1 (satu) orang Penaksir untuk melakukan penaksiran atas Barang Jaminan pada setiap unit pelayanan (outlet).
- ✓ Dalam melakukan penaksiran, Penaksir wajib dilengkapi pedoman tertulis yang ditetapkan oleh Perusahaan Pergadaian.
- ✓ Penaksir harus lulus sertifikasi penaksiran Barang Jaminan.
- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib memberikan nilai taksiran atas setiap Barang Jaminan kepada Nasabah.
- ✓ Dalam rangka memenuhi kualitas penaksiran Barang Jaminan, Perusahaan Pergadaian wajib:
 - menyediakan alat penaksir;
 - menetapkan daftar harga pasar Barang Jaminan yang wajar.

Penyimpanan Barang Jaminan

- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib memiliki tempat penyimpanan Barang Jaminan berdasarkan hukum Gadai dan barang titipan yang memenuhi persyaratan keamanan dan keselamatan.
- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib memiliki pedoman tertulis dalam menjaga keamanan dan keselamatan Barang Jaminan berdasarkan hukum Gadai dan barang titipan.
- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib mengasuransikan Barang Jaminan berdasarkan hukum Gadai dan barang titipan dalam rangka memitigasi risiko.
- ✓ Ketentuan mengenai persyaratan tempat penyimpanan Barang Jaminan berdasarkan hukum Gadai dan barang titipan diatur dalam Surat Edaran OJK.

Surat Gadai

- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib menyerahkan Surat Bukti Gadai kepada Nasabah pada saat menerima Barang Jaminan.
- ✓ Surat Bukti Gadai wajib disusun dengan memenuhi ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK mengenai perlindungan konsumen sektor jasa keuangan.
- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib menyimpan paling sedikit 1 (satu) salinan Surat Bukti Gadai untuk setiap transaksi.

Jangka Waktu Pinjaman

- ✓ Jangka waktu pinjaman kepada Nasabah dengan jaminan berdasarkan hukum Gadai paling lama 4 (empat) bulan.
- ✓ Dalam hal Uang Pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum Gadai belum dilunasi sampai dengan tanggal jatuh tempo, Perusahaan Pergadaian dapat melelang Barang Jaminan.
- ✓ Sebelum pelaksanaan Lelang, berdasarkan kesepakatan antara Perusahaan Pergadaian dengan Nasabah, Barang Jaminan dapat dijual dengan cara:
 - Nasabah menjual sendiri Barang Jaminannya; atau
 - Nasabah memberikan kuasa kepada Perusahaan Pergadaian untuk menjualkan Barang Jaminannya.

- ✓ Dalam hal Perusahaan Pergadaian bersepakat dengan Nasabah untuk melakukan cara penjualan, maka penjualan dimaksud dilaksanakan paling lama 20 (dua puluh) Hari setelah tanggal jatuh tempo.
- ✓ Kesepakatan antara Perusahaan Pergadaian dengan Nasabah harus dimuat dalam Surat Bukti Gadai.
- ✓ Penjualan Barang Jaminan dilakukan apabila nilai penjualan dapat memenuhi kewajiban Nasabah terhadap Perusahaan Pergadaian
- ✓ Barang Jaminan yang dijual oleh Nasabah sebelum tanggal Lelang, dilarang dibeli secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan Pergadaian atau pegawainya.
- ✓ Perusahaan Pergadaian wajib memiliki pedoman tertulis untuk melakukan penjualan Barang Jaminan