



STIMA



SEKOLAH TINGGI ILMU MANAJEMEN KOSGORO
JAKARTA

Tahun XVIII Nomor 1 Februari 2012

Mediastima

Jurnal Ilmiah Manajemen
STIMA KOSGORO

ISSN 0852-7105

Pengelolaan Sumberdaya Hutan dan Pertanian

Daniail Thaib

Menilai Kinerja Keuangan Dengan Metode Economic Value Added

Prisilla Damayanty

Analisis Strategi Harga dalam Pemasaran

Ignatius Lama

Pengembangan Sumber Daya Manusia dalam Rangka Peningkatan Kinerja

Rambe Kamarul Zaman

Mekanisme Leasing dalam Kegiatan Pembiayaan Perusahaan

Irma Setyawati

Pentingnya Dana Pensiun Untuk Menciptakan Kemandirian Finansial di Hari Tua

Sugeng Suroso

Pengaruh Pelayanan Terhadap Kepuasan Pelanggan (Studi Kasus Pada CV. Indah Global Catering)

Ahmad Nurdin Hasibuan

Pentingnya Pelatihan Untuk Produktivitas Kerja Karyawan

Delila Rambe

Pendidikan Kecakapan Hidup

Herman Chaniago

DAFTAR ISI

	<i>Hal</i>
Susunan Redaksi	<i>i</i>
Dari Meja Redaksi	<i>i</i>
Daftar Isi	<i>ii</i>
Pengelolaan Sumberdaya Hutan dan Pertanian..... <i>Daniat Thalib</i>	1-10
Menilai Kinerja Keuangan Dengan Metode <i>Economic Value Added</i> <i>Prisila Damayanty</i>	11-20
Analisis Strategi Harga Dalam Pemasaran..... <i>Ignatius Lama</i>	21-27
Pengembangan Sumber Daya Manusia Dalam Rangka Peningkatan Kinerja..... <i>Rambe Kamarul Zaman</i>	28-37
Mekanisme <i>leasing</i> dalam kegiatan Pembiayaan Perusahaan..... <i>Irma Setyawati</i>	38-43
Pentingnya Dana Pensiun untuk Menciptakan Kemandirian Finansial di Hari Tua <i>Sigeng Suroso</i>	47-57
Pengaruh Pelayanan Terhadap Kepuasan Pelanggan (Studi Kasus Pada CV. Indah Global Catering) <i>Ahmad Nurdin Hasibuan</i>	58-63
Pentingnya Pelatihan Untuk Produktivitas Kerja Karyawan..... <i>delila rambe</i>	64-69
Pendidikan Kecakapan Hidup..... <i>herman chaniago</i>	72-75
Petunjuk Penulisan Artikel Ilmiah	76
Kriteria Naskah Yang Dimuat J. <i>Manajemen</i> STIMA Kosgoro	77

Pimpinan Umum:
Kambo Kamard Zamran, M.Sc.
(Ketua STIMA KOSGORO)

Pimpinan Redaksi:
Dr. Dairal Habib, SE, MM

Dewan Redaksi:
Prof. Dr. Tamburaca
Prof. Dr. Anwar Afim
Dr. An Nöer
Dr. Harry Azhar Azis, MA
Dr. Bustanul Arifin
Dr. Irma Alansyah
Dr. Aswati Yunus, M.Si, MM
Dr. Dodi Wahab, MM
Syariful Bachri, M.Sc.
Fr. Andri Nur, M.Sc., MV
Dra. Irma Setyawati, MM
Drs. Basar Hassan, MM
Emy Widayati, S.Mi, MM
Drs. Anton Nangoy, MBA

Sirkulasi:
M. Yuni Aeri, Pentti, Ammah

Alamat Redaksi:
STIMA KOSGORO
Komplek Bumi Harapan
Pernah
Jalan Bumi Pratama Raya
Kramat Jati-Jakarta Timur
13550
Telepon (021)87781945
Fax (021)87781943
stima@dnct.net.id
Pelaksana Produksi:
Mediasuma Press

Terbit Pertama Kali
Januari 1995

Salam Istimewa untuk para pembaca sekalian!

Apabila harga bahan bakar minyak (BBM) bersubsidi naik, bagaimanapun, memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan dan produktivitas UKM. Kenaikan harga BBM bersubsidi membuat harga bahan baku meningkat, sementara daya beli masyarakat justru menurun. Hal ini menjadi bahaya besar bagi UKM, meski sudah terbukti mampu bangkit dari gelombang krisis ekonomi keuangan pada tahun 2008. Pada krisis yang lalu, sektor UKM mampu berdiri kukuh dan menopang perekonomian nasional.

Setidaknya terdapat lima sektor usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) yang akan merasakan dampak jika harga BBM mengalami kenaikan antara lain; elektronik, perikanan, transportasi, industri rokok, dan industri karet. Dampak kenaikan harga BBM subsidi yang ditanggung UKM berbeda dengan industri skala besar. UKM membutuhkan berbagai perangkat dan sarana penunjang produksi yang niscaya terpengaruh kenaikan harga BBM. Tapi, kita tetap optimis UKM bisa bertahan lagi.

Jika program kompensasi kenaikan harga BBM subsidi bagi pelaku usaha kecil tidak digulirkan, daya saing UKM akan menurun. Padahal, di sisi lain, UKM sedang digempur serbuan produk-produk impor. Karena itu, pemerintah harus menyiapkan subsidi langsung, jika subsidi tidak langsung memang dikurangi. Namun, pemerintah sendiri belum mempunyai skema kompensasi kenaikan harga BBM subsidi untuk UKM. Misalnya, mengembalikan sistem dana bergulir yang dulu sempat diterapkan. Namun di masa lalu, subsidi langsung dalam bentuk dana bergulir banyak menimbulkan masalah, terutama masalah akuntabilitas.

Pada edisi ini, Jurnal Manajemen STIMA Kosgoro menghadirkan sembilan buah tulisan. Semoga pada edisi yang mendatang lebih banyak lagi kontribusi tulisan yang membuat konten dari jurnal ini makin beragam pembahasannya di bidang manajemen.

Akhirnya redaksi yakin, Kita semua dapat membesarkan jurnal ini. Sulit bagi jurnal Manajemen STIMA Kosgoro untuk membesarkan diri, Tanpa dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih atas partisipasi dan atensi semua pihak yang telah ikut membesarkan Mediasuma.

Redaksi

MEKANISME *LEASING* DALAM KEGIATAN PEMBIAYAAN PERUSAHAAN

Oleh : Irma Setyawati

PENDAHULUAN

Dengan berkembangnya dunia bisnis, kebutuhan dana menjadi hal yang tak dapat dielakkan lagi baik oleh kalangan usahawan perseorangan maupun usahawan yang tergabung dalam suatu badan hukum di dalam mengembangkan usahanya maupun di dalam meningkatkan mutu produknya, sehingga dapat dicapai suatu keuntungan yang memuaskan maupun tingkat kebutuhan bagi kalangan lainnya.

Untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut, saat ini semakin banyak orang yang mendirikan suatu lembaga pembiayaan yang bergerak di bidang penyediaan dana ataupun barang yang akan dipergunakan oleh pihak lain di dalam mengembangkan usahanya. Lembaga pembiayaan tersebut merupakan lembaga keuangan nonbank. Perbedaan lembaga pembiayaan dengan bank adalah bank mengambil dana secara langsung dari masyarakat sedangkan lembaga pembiayaan tidak mengambil dana secara langsung dari masyarakat.

Salah satu lembaga pembiayaan yang berkembang pesat saat ini adalah sewa guna usaha atau biasa disebut juga dengan *leasing*. Saat ini, *leasing* merupakan salah satu cara perusahaan memperoleh asset atau kepemilikan tanpa harus melalui proses yang berkepanjangan. Semuanya telah diatur oleh perusahaan *leasing* yang disediakan oleh berbagai perusahaan. *Leasing* juga merupakan salah satu langkah penghindaran resiko tinggi yang saat ini sudah disadari oleh para usahawan yang ada.

Bila dilihat dari prospek kebutuhan pembangunan, usaha *leasing* jelas dapat berkembang pesat dan memainkan peranan aktif sebagai lembaga keuangan baru, yang khusus bergerak dalam penyediaan barang modal, sebagai alternative sumber pembiayaan suatu perusahaan bisnis dan mempunyai harapan untuk memenuhi kebutuhan pasarnya yang luas.

Potensi bisnis *leasing* di Indonesia sudah lama diamati oleh para penanam modal. Sebelum tahun 1980, jumlah perusahaan *leasing* yang beroperasi 5 buah. Kemudian melalui kampanye penggalangan usaha di bidang *leasing* oleh pemerintah, animo

investor terus meningkat. Tahun 1988 di Jakarta saja sudah tercatat 83 buah perusahaan *leasing* yang sudah menjalankan operasinya, bahkan sudah dibentuk Asosiasi *Leasing* Indonesia (ALI). Beberapa perusahaan besar juga bergabung dalam Asosiasi *Leasing* Indonesia.

Makalah ini bertujuan untuk memberikan pemahaman serta memperkenalkan kepada pembaca sekalian salah satu lembaga pembiayaan yaitu sewa guna usaha / *leasing*.

PEMBAHASAN

Menurut *Financial Accounting Standar Board (FASB)*, sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu.

Definisi di atas menjelaskan adanya kesepakatan antara dua pihak, *lessor* (pihak yang menyewakan) dan *lessee* (penyewa). Dalam perjanjian ini terdapat persetujuan penyerahan atau pengalihan hak guna atau hak pakai atas aktiva yang dimilikinya yang dapat disiapkan selama periode tertentu dari *lessor* pada *lessee*. Selama periode yang dimaksud dalam perjanjian sebagai balas jasa dari hak pakai yang diberikan *lessor* kepada *lessee* dituntut untuk membayar sejumlah uang sewa atau kompensasi yang lain sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Lamanya jangka waktu suatu perjanjian *lease* tergantung pada perjanjian yang dibuat oleh *lessor* dan *lessee*, sehingga jangka waktu perjanjian *lease* ini dapat bervariasi tergantung pada kesepakatan bersama.

International Accounting Standard Committee (IAS) mendefinisikan *leasing* sebagai berikut : Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian di mana *lessor* menyediakan barang dengan hak penggunaan oleh *lessee* dengan imbalan pembayaran sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Menurut hubungan dengan opsi ini, pemerintah Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, mendefinisikan *leasing* sebagai berikut : "*Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan 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 yang disepakati bersama."

Definisi ini hanya menampung satu jenis sewa guna usaha yang lazim disebut *finance lease* atau sewa guna usaha pembiayaan, diartikan sebagai suatu kegiatan pembiayaan dalam penyediaan barang-barang modal atau aktiva yang disusutkan lainnya (*depreciable assets*) dan tidak selalu berakhir dengan pemilikan barang oleh si penyewa (hak pilih/opsi) dan adanya pembayaran secara berkala. Namun demikian dengan ditetapkannya keputusan Menteri Keuangan No. 125/KMK.O13/1988 tanggal 20 Desember 1988, jenis kegiatan sewa guna usaha telah diperluaskan sebagai mana tersirat dalam pasal 1 keputusan tersebut yang menampung definisi-definisi sebagai berikut :

- a) Perusahaan sewa guna usaha (*Leasing Company*) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penediaan barang modal secara *financial lease* maupun *operating lease* untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
- b) *Financial lease* adalah akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.
- c) *Operating lease* adalah kegiatan sewa guna usaha, di mana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.
- d) Penyewa guna usaha (*lessee*) adalah perusahaan ataupun perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari pihak perusahaan sewa guna usaha.

Teknik pembiayaan *leasing* dapat dilihat dari jenis transaksi *leasing* yang secara garis besar dapat dibagi dua kategori pembiayaan yaitu:

1. *Finance Lease*

Finance lease merupakan suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee* dengan pemberian hak opsi kepada *lessee* pada akhir periode *lease*. Disamping itu, *finance lease* dapat dibagi dalam beberapa bentuk transaksi sebagai berikut:

a) *Direct Financial Lease*.

Transaksi *leasing* dalam bentuk *direct lease* atau sering pula disebut *true-lease* atau disingkat *direct lease* saja merupakan suatu bentuk transaksi *leasing* di mana *lessor* membeli suatu barang atas permintaan pihak *lessee*

dan sekaligus menyewagunausahakan barang tersebut kepada *lessee* yang bersangkutan.

b) *Sale and Lease Back.*

Transaksi *leasing* jenis ini 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 kedua pihak. Metode *leasing* ini dimaksudkan untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja. Jadi transaksi *leasing* ini bersifat *refinancing*.

c) *Leverage Lease.*

Pada prinsipnya leveraged *lease* merupakan salah satu teknik pembiayaan dalam *finance lease* yang digunakan *lessor*.

d) *Syndicated Lease.*

Adalah pembiayaan *leasing* yang dilakukan lebih dari satu *lessor* atas suatu objek *leasing*. *Syndicated lease* terjadi apabila *lessor* karena alasan-alasan resiko tidak bersedia atau karena suatu alasan tidak memiliki kemampuan pendanaan untuk menutup sendiri suatu transaksi *leasing* yang nilainya cukup besar yang dibutuhkan oleh *lessee*.

e) *Cross Border Lease.*

Adalah transaksi *leasing* yang dilakukan di luar batas suatu negara yaitu negara dimana *lessor* berkedudukan berbeda dengan negara *lessee*.

f) *Vendor Program.*

Vendor program atau disebut juga dengan *vendor lease* adalah suatu metode penjualan yang dilakukan oleh produsen atau dealer di mana perusahaan *leasing* memberikan atau menyediakan fasilitas *leasing* kepada pembeli barang.

2. *Operating Lease Leasing*

Dalam bentuk ini, *lessor* sengaja membeli barang modal dan selanjutnya dileasekan kepada *lessee*. Berbeda dengan *finance lease*, dalam *operating lease* jumlah

seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya.

Dilihat dari segi pandangan hukum, kegiatan sewa guna usaha memiliki 4 ciri yaitu: a) Perjanjian antara *lessor* dengan pihak *lessee*. b) Berdasarkan perjanjian sewa guna usaha, *lessor* mengalihkan hak penggunaan barang kepada pihak *lessee*. c) *Lessee* membayar kepada *lessor* uang sewa atas penggunaan barang (*asset*). d) *Lessee* mengembalikan barang tersebut kepada *lessor* pada akhir periode yang ditetapkan lebih dahulu dan jangka waktunya kurang dari umur ekonomi barang tersebut.

Dalam usaha *leasing*, terdapat beberapa pihak yang bersangkutan dalam perjanjian *leasing*, yaitu :

1. Pihak yang disebut *lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari bebrapa perusahaan. Pihak penyewa ini disebut juga sebagai investor, *equity-holders*, *owner-participants* atau *trusters-owners*.
2. Pihak yang disebut *lessee*, yaitu pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa guna usaha yang mempunyai hak opsi.
3. Pihak kreditur atau *lender* atau disebut juga *debt-holders* atau *loan-participants* dalam transaksi *leasing*. Mereka umumnya terdiri dari bank, *insurance company*, *trust*, dan yayasan.
4. Pihak *supplier*, yaitu penjual dan pemilik barang yang disewakan. *Supplier* ini dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

Secara garis besar mekanisme *leasing* dapat diuraikan sebagai berikut.

1. *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jasa barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purna jual atas barang yang akan di-*lease*.
2. *Lessee* melakukan negosiasi dengan *lessor* mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap awal ini, *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang tidak mengikat dari *lessor*. Dalam *lease quotation* ini dimuat mengenai syarat-syarat pokok pembiayaan *leasing* antara lain: keterangan barang, harga barang, *cash security deposit*, *residual value*, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa dan persyaratan-persyaratan lainnya.

3. 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.
4. 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, perpajakan, jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya.
5. Pengiriman order beli kepada supplier disertai instruksi pengiriman barang kepada lessee sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui.
6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh lessee sesuai pesanan. Selanjutnya lessee menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada supplier.
7. Penyerahan dokumen oleh supplier kepada lessor termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. Pembayaran oleh lessor kepada supplier.
9. Pembayaran angsuran (lease payment) secara berkala oleh lessee kepada lessor selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya.

Manfaat dan kelebihan dari kegiatan atau industri sewa guna usaha/*leasing* antara lain :

1. *Leasing*/sewa guna usaha dapat dijadikan sebagai salah satu sumber dana bagi pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa.
2. Usaha *leasing*/sewa guna usaha dapat memberikan pembiayaan dalam waktu yang cepat.
3. Dengan perjanjian *leasing*/sewa guna usaha, suatu perusahaan akan terasa lebih menghemat dalam hal pengeluaran dana tunai dibanding dengan membeli secara tunai.

4. Mempunyai keunggulan-keunggulan sebagai alternatif baru bagi pembiayaan di luar sistem perbankan, misalnya :
 - a) Proses pengadaan peralatan modal relatif lebih cepat dan tidak memerlukan jaminan kebendaan, prosedurnya sederhana dan tidak ada keharusan melakukan studi kelayakan yang memakan waktu lama.
 - b) Pengadaan kebutuhan modal alat-alat berat dan mahal dengan teknologi tinggi amat meringankan terhadap kebutuhan *cash flow*-nya mengingat sistem pembayaran cicilan berjangka panjang.
 - c) Posisi *cash flow* perusahaan akan lebih baik dan biaya- biaya modal menjadi lebih murah dan menarik.
 - d) Perencanaan keuangan perusahaan lebih mudah dan sederhana.

PENUTUP

Kesimpulan yang dapat ditarik dari makalah ini adalah dengan semakin berkembangnya dunia bisnis, maka semakin banyak perusahaan yang terjun ke dunia bisnis. Dengan semakin banyaknya perusahaan yang terjun ke dunia bisnis, maka semakin banyak kebutuhan dana dan modal yang harus dipenuhi oleh berbagai perusahaan. Hal tersebut mendorong industri bisnis yang bergerak dalam bidang pembiayaan yang disebut lembaga pembiayaan.

Leasing termasuk ke dalam salah satu bentuk lembaga pembiayaan, karena **lembaga pembiayaan** adalah suatu badan usaha yang di dalam melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat. Sedangkan *Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang- barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, *leasing* termasuk salah satu jenis lembaga pembiayaan karena *leasing* membiayai perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal.

Perusahaan *leasing* dan lembaga pembiayaan lainnya akan menjadi sector bisnis yang dapat membantu masyarakat luas yang masih awam dalam sisi pendanaan yang nantinya akan banyak menarik para pengusaha untuk masuk ke dalam dunia bisnis.

Hendaknya pemerintah dapat mengakomodasi regulasi untuk seluruh transaksi perusahaan *leasing* dengan cara membentuk UU khusus dan juga mengamandemen UU sesuai dengan perkembangan jaman.

Para perusahaan yang bergerak sebagai *lessor*, hendaknya dapat memberikan pelayanan sebaik mungkin kepada konsumen sehingga tidak terjadi perselisihan antara konsumen dan juga pihak *lessor*.

Lessor dan *lessee* saling menghargai hak masing-masing dan menjalankan kewajiban masing - masing sesuai dengan perjanjian kontrak yang sudah dibuat sehingga tidak ada perselisihan antara pihak *lessor* dan pihak *lessee*.

DAFTAR PUSTAKA

- Financial Accounting Standard Board, Statement of Financial Accounting Standard No.13 Accounting for *Leases*, November 1976, par.1 International Accounting Standard Committee, International Accounting Standard No. 17 Accounting for *Leases*, September 1982. par. 212
- SKB Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan RI No. Kep-122/MKIV/2/1974; No.32/M/SK/2/1974, tanggal 7 Februari 1974, Perizinan Usaha *Leasing* Pasal 1
- Ikatan Akuntan Indonesia, Standard Akuntansi Keuangan, PSAK No.30 Salemba
- Siamat, Dahlan, 1999, Manajemen Lembaga Keuangan, Edisi Kedua, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.