

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Sewa Guna Usaha

Perusahaan sewa guna usaha di Indonesia lebih di kenal dengan nama leasing. Kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang di inginkan nasabah. Pembiayaan di sini maksud jika seorang nasabah membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit dapat diperoleh di perusahaan leasing. Perusahaan leasing dapat diselenggarakan oleh atau badan usaha yang berdiri sendiri. (Kasmir, 2018:257).

Sedangkan pengertian sewa guna usaha sesuai dengan keputusan menteri keuangan No. 1169/KMK.01/1991 adalah “kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha hak opsi (operating lease) untuk di gunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembiataan secara berkala

Adapun pengertian sewa guna usaha (leasing) menurut Dahlan Siamat (2019:293) dalam bukunya Manajemen Keuangan Edisi Tiga menyatakan bahwa: Sewa guna usaha adalah suatu kontrak antara lessor dengan lesse untuk penyewaan suatu jenis barang (asset) tertentu langsung dari pabrik atau agen penjual oleh lessor. Lesse memiliki hak pakai atas barang tersebut dengan membayar sewa dengan jumlah dan jangka waktu yang telah ditetapkan.

Jadi dapat disimpulkan dari pengertian-pengertian diatas bahwa leasing adalah suatu kontrak untuk melakukan kegiatan pembiayaan barang yang disediakan oleh pihak lessor dengan jangka waktu dan bunga yang telah disepakati.

2.1.1 Pihak-Pihak Utama Perjanjian Leasing

Objek sewa guna usaha menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1167/KMK.01/1991 barang modal dan pihak lessee memiliki hak opsi dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam setiap transaksi leasing di dalamnya selalu melibatkan 3 pihak utama yaitu:

- a. Lessor adalah perusahaan sewa guna usaha atau dalam hal ini pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang.
- b. Lessee adalah perusahaan atau pihak pemakai barang yang bias memiliki hak opsi pada akhir perjanjian.
- c. Supplier adalah pihak penjual barang yang disewa guna usahakan. 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 uang sewa atas penggunaan barang (aset).
 - d. Lessee mengembalikan barang tersebut kepada lessor pada akhir periode yang ditetapkan lebih dahulu dan jangka waktunya kurang dari umur ekonomi tersebut.

2.1.2 Jenis-Jenis Perusahaan Leasing

Menurut Kasmir (2018:262) Jenis-jenis perusahaan leasing dalam menjalankan kegiatannya dibagi kedalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

1. *Independent Leasing*

Independent leasing yaitu merupakan perusahaan leasing yang berdiri sendiri dapat sekaligus sebagai supplier atau membeli barang-barang modal dari supplier lain untuk dileasekan. Perusahaan dapat membelinya dari berbagai supplier atau produsen kemudian di lease kepada pemakai. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan usaha leasing, misalnya bank-bank, dapat pula disebut sebagai lessor independent. Banyak lembaga keuangan yang bertindak sebagai lessor tidak hanya memberikan pembiayaan leasing kepada lessee tetapi juga memberikan pendanaan kepada perusahaan leasing. Di samping itu lessor independent dapat pula memberikan pembiayaan kepada supplier (manufacturer) yang sering disebut dengan vendor program.

2. *Captive Lessor*

Dalam perusahaan leasing jenis ini, produsen atau supplier mendirikan perusahaan leasing dan mereka leasekan adalah barang-barang mereka sendiri. Tujuan utamanya adalah untuk dapat meningkatkan penjualan, sehingga mengurangi penumpukan barang di gudang atau dealer. *Captive*

lessor ini sering pula disebut dengan twoparty lessor. Pihak pertama terdiri atas perusahaan induk dan anak perusahaan leasing (subsidiary) dan pihak kedua adalah lessee atau pemakai barang.

3. *Lease Broker*

Perusahaan jenis ini kerjanya hanyalah mempertemukan keinginan lessee untuk memperoleh barang modal kepada pihak lessor untuk dileasekan. Jadi dalam hal ini lease broker hanya sebagai perantara antara pihak lessor dengan pihak lessee. Broker leasing berfungsi mempertemukan calon lessee dengan pihak lessor yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara leasing. Broker Leasing biasanya tidak memiliki barang atau peralatan untuk menangani transaksi leasing untuk atas namanya. Disamping itu perusahaan broker leasing memberikan satu atau lebih jasa-jasa dalam usaha tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi leasing.

2.1.3 Metode Pembayaran Sewa Guna Usaha

Pengaruh finansial yang timbul dari transaksi leasing Keputusan Menteri Keuangan No. 1168/KMK.01/1991 berapa besarnya uang sewa atau angsuran yang harus dibayar kepada lessor sampai akhir periode kontrak. Pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) acara yaitu:

1. *Payment in Advance*

Pembayaran sewa di muka yaitu pembayaran sewa yang dilakukan dimuka pada saat kontrak disetujui. Misalnya, kontrak leasing dilakukan pada tanggal 1 Januari 2023 untuk jangka waktu 12 bulan, maka pembayaran sewa pertama dilakukan pada tanggal 1 Januari 2023. Perlu diingat bahwa pembayaran sewa tersebut merupakan jumlah amortisasi atau saldo pokok karena sebenarnya dalam jumlah tersebut belum ada perhitungan bunga di dalamnya.

2. *Payment in Arrear*

Pembayaran sewa dibelakang yaitu sewa dibayar di belakang. Cara in arrear dengan contoh di atas maka sewa dibayarkan pada tanggal 1 Februari 2023 pembayaran sewa dengan cara ini undur bunga dan pembayaran cicilan pokoknya langsung dihitung. Besarnya pembayaran sewa setiap periodenya di tentukan oleh factor-faktor antara lain sebagai berikut:

- a. Nilai Barang Modal
Pada prinsipnya merupakan penjumlahan harga barang modal dengan nilai sisanya pada akhir periode kontrak.
- b. Simpanan Jaminan
Simpanan jaminan atau security deposit dalam transaksi jual beli biasa fungsinya barangkali dapat di katakana sebagai uang jaminan atau uang muka lessee atas suatu kontrak leasing.
- c. Nilai Sisa

Nilai sisa yaitu perkiraan wajar atas nilai suatu barang modal yang di lease pada akhir masa kontrak. Metode apapun yang digunakan untuk mengatur leasing, nilai sisa adalah faktor yang sangat penting untuk menetapkan harga dari setiap jenis dari sewa guna usaha. Nilai sisa dan pembayaran sewa adalah sumber utama pendapatan lessor.

d. **Jangka Waktu**

Jangka waktu kontrak leasing dikaitkan dengan jangka waktu kegunaan ekonomis atau manfaat barang modal tersebut. Meskipun demikian dalam praktek proyeksi arus kas lessee merupakan faktor yang sangat penting dalam penentuan jangka waktu leasing.

e. **Tingkat Bunga**

Tingkat bunga yang dipergunakan dalam perhitungan pembayaran leasing adalah tingkat bunga efektif yang ditetapkan oleh lessor yang dihitung berdasarkan besarnya biaya dana ditambah dengan tingkat keuntungan yang diharapkan.

2.1.4 Kegiatan Leasing

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan antara satu perusahaan leasing dengan perusahaan leasing lainnya dapat berbeda. Di dalam surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 21 November 1991, kegiatan leasing dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

1. Melakukan sewa guna usaha dengan hak opsi bagi lessee (finance lease).
2. Melakukan sewa guna usaha dengan atau tanpa hak opsi bagi lessee (operating lease).

Ciri-ciri kedua leasing seperti yang dimaksudkan diatas adalah sebagai berikut:

1. Kriteria untuk finance lease apabila suatu perusahaan leasing memenuhi persyaratan:
 - a. Jumlah pembayaran sewa guna usaha dan selama masa sewa guna usaha pertama kali, ditambah dengan nilai sisa barang yang di lease harus dapat menutupi harga perolehan barang modal yang di leasekan dan keuntungan bagi pihak lessor.
 - b. Dalam perjanjian sewa guna usaha memuat ketentuan mengenai hak opsi bagi lessee.
2. Sedangkan kriteria untuk operating lease adalah memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Jumlah persyaratan selama masa leasing pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang dileasekan ditambah keuntungan bagi pihak lessor.
 - b. Didalam perjanjian leasing tidak memuat mengenai hak opsi bagi lessee.

Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha (lessor) adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Lessee biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan, atas nama perusahaan sewa guna usaha, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi sewa guna usaha. Dalam praktiknya, finance lease dapat dibagi dalam beberapa bentuk transaksi antara lain:

1. *Direct Finance Lease*

Transaksi ini dikenal juga dengan nama *true lease*. Di mana dalam transaksi ini pihak lessor membeli barang modal atas permintaan lessee dan sekaligus menyewagunakan barang tersebut kepada lessee. Lessee dapat menentukan spesifikasi barang yang diinginkan termasuk penentuan harga dan supliernya. Oleh karena itu, proses pembelian yang dilakukan lessor hanyalah untuk memenuhi kebutuhan 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 dari order pembelian dilakukan pihak lessor dan semata-mata untuk kebutuhan lessee.

2. *Sales and Lease Back*

Proses ini dilakukan di mana pihak lessee menjual barang modalnya kepada lessor untuk dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut, antara lessee dengan lessor. Metode ini biasanya digunakan untuk menambah modal kerja pihak lessee. 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 disini bersifat *refinancing*. Transaksi seperti ini banyak dilakukan di Indonesia adanya akibat 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-impor, termasuk membayar bea masuk dan bea impor lainnya. Selanjutnya diserahkan kembali

kepada lessee untuk digunakan sesuai dengan jangka waktu yang disetujui dalam kontrak leasing.

3. *Leveraged lease*

Dalam proses sewa guna usaha ini, pihak yang terlibat adalah lessor, lessee dan kreditor jangka panjang, biasanya lembaga keuangan misalnya bank yang akan menyediakan pembiayaan sebesar 60% - 80% yang disebutkan leverage debt without recourse kepada pihak lessor apabila lessee mengalami default dan tidak mampu mengangsur, lessor tidak ikut bertanggungjawab kepada bank. 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. Status kreditor hanya sebagai penyedia dana kepada lessor, sedangkan jaminannya biasanya 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*

Metode ini terjadi apabila pembiayaan sewa guna usaha dilakukan oleh lebih dari satu lessor. Kerja sama antara lessor ini didasarkan pada pertimbangan risiko atau objek leasing yang membutuhkan dana dalam jumlah besar. Syndicated lease terjadi apabila lessor karena alasan-alasan risiko tidak tersedia, 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 tersebut. Selanjutnya, dalam pelaksanaannya dari kelompok lessor, berdasarkan persetujuan ditunjuk salah satu lessor untuk bertindak sebagai koordinator 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, dimana lessor berkedudukan di negara berbeda dengan negara lessee. Jenis transaksi leasing ini kadang-kadang disebut pula sebagai leasing lintas negara atau transaksi leasing internasional karena yang dilakukan melibatkan dua negara yang berbeda. Metode pembiayaan ini merupakan hal yang kompleks dan bersifat khusus. Transaksi leasing ini mengandung banyak resiko bagi lessor karena bagaimanapun juga akan melibatkan

mekanisme hukum, perpajakan dan masalah-masalah lainnya dari masing-masing negara yang bersangkutan.

6. *Vendor Program*

Vendor program adalah suatu penjualan yang dilakukan oleh dealer kepada konsumen dengan mendapatkan fasilitas leasing. Lessor akan membayar objek leasing kepada vendor/dealer dan selanjutnya lessee akan membayar angsuran secara periodic langsung kepada lessor atau melalui dealer. Selanjutnya pembayaran sewa atau angsuran oleh lessee dapat dilakukan langsung kepada lessor, atau dapat dibayarkan melalui vendor yang bersangkutan. Cara pembayaran tersebut dapat dilakukan sesuai perjanjian.

Sedangkan dalam operating lease di mana pihak lessor sengaja membeli barang modal untuk kemudian dileasekan kepada pihak lessee. Biaya yang dikenakan terhadap lessee adalah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang yang dibutuhkan oleh lessee berikut bunganya. (Kasmir, 2018, 260-262).

2.2 Perancangan Sistem

2.2.1 Pengertian Perancangan

Membuat perancangan sistem pembiayaan dibutuhkan adanya perancangan tentang apa yang akan dibuat dan apa yang akan dihasilkan. Dengan adanya suatu rancangan, maka suatu organisasi akan tahu apa yang harus dikerjakan sesuai dengan rancangan yang telah dibuat untuk mencapai tujuan menghasilkan sesuatu yang bermanfaat bagi suatu organisasi.

Menurut Sofyan, dkk (2016), “Perancangan atau desain didefinisikan sebagai proses aplikasi berbagai teknik dan prinsip bagi tujuan pendefinisian suatu perangkat, suatu proses atau sistem dalam detail yang memadai untuk memungkinkan realisasi fisiknya”.

Menurut Rusdi, dkk (2018;5), “perancangan adalah suatu proses untuk membuat dan mendesain sistem yang baru. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perancangan sistem adalah sebuah proses setelah analisis dari siklus pengembangan sistem untuk merancang suatu sistem”.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perancangan merupakan suatu kegiatan atau strategi yang memiliki tujuan untuk

memecahkan masalah yang dihadapi oleh pihak perusahaan dan mengembangkan solusi terbaik bagi perusahaan.

2.2.2 Pengertian Sistem

Pengertian sistem adalah sekumpulan objek-objek yang saling berelasi dan berinteraksi serta hubungan antara objek bisa dilihat sebagai satu kesatuan yang dirancang untuk mencapai satu tujuan. Dengan demikian, secara sederhana sistem dapat diartikan sebagai suatu kumpulan atau himpunan dari unsur variable-variabel yang saling terorganisasi, saling berinteraksi, dan saling bergantung satu sama lain (Rina & Fatkur, 2019).

Menurut Dina, (2018), sistem merupakan suatu alur input-proses-output dalam suatu lingkungan tertentu.

Menurut Saputra dan Sudarmaji, (2017), “Sistem adalah suatu bentuk jaringan kerja yang saling berhubungan antara satu dengan yang lain untuk membentuk suatu kesatuan dalam mencapai suatu tujuan”.

Menurut Romney dan Steinbart, (2016), “Sistem adalah serangkaian dua atau lebih komponen yang saling terkait dan berinteraksi untuk mencapai tujuan”.

Menurut Mulyadi, (2016;23), “Sistem adalah sekelompok unsur yang erat hubungan satu dengan lainnya, yang berfungsi bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu”.

2.2.3 Pengertian Perancangan Sistem

Menurut Mulyani, (2017;80), “Pengertian perancangan sistem adalah penentuan proses dan data yang diperlukan oleh sistem baru. Tujuan dari perancangan sistem adalah untuk memenuhi kebutuhan pemakai sistem serta untuk memberikan gambaran yang jelas dan rancang bangun yang lengkap”.

Menurut Fergie, (2016), “Perancangan sistem adalah tahapan dari siklus pengembangan sistem yang dapat didefinisikan sebagai tahap pendefinisian

kebutuhan-kebutuhan fungsional dan menggambarkan bagaimana suatu sistem dibentuk”.

Menurut Ferdika, (2017;176), “Sistem dapat didefinisikan sebagai kumpulan dari prosedur-prosedur yang mempunyai tujuan-tujuan tertentu”.

Sedangkan Menurut Muharto, (2016;103), “Perancangan sistem adalah suatu fase dimana diperlukan suatu keahlian perancangan untuk elemenelemen computer yang akan menggunakan sistem yaitu pemilihan peralatan dan program komputer untuk sistem yang baru”.

Berdasarkan definisi tersebut, penulis menyimpulkan bahwa perancangan sistem merupakan proses memberikan gambaran bagaimana sistem dibentuk.

2.3 Microsoft Access

2.3.1 Pengertian Microsoft Access

Madcoms (2015) dalam Rizaldi dkk., (2018;50), mengatakan bahwa “*Microsoft Access* merupakan pengolahan database yang sudah banyak digunakan, karena dengan fasilitas yang dimilikinya mampu mengolah berbagai jenis data serta menampilkan akhir berupa laporan yang menarik”.

Kurniarti (2019;17), mengatakan bahwa “*Microsoft Access* merupakan salah satu pengolahan database yang sudah cukup populer, karena kemampuannya yang dapat mengolah berbagai jenis data serta menampilkan hasil akhir berupa laporan dengan tampilan menarik”.

Berdasarkan pengertian diatas dapat penulis simpukan bahwa *Microsoft Access* merupakan pengolahan database yang sering digunakan karena kemampuan yang dimilikinya dalam megolah berbagai data seperti surat dan mampu menghasilkan tampilan yang lebih menarik.

Fitur-fitur yang terdapat pada *Microsoft Access* menurut (Kasmir, 2018, 260-262) yang dapat mempermudah pekerjaan, antara lain:

- a. *From* adalah objek database yang fungsi utamanya adalah untuk menambahkan data dalam sebuah database.

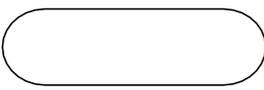
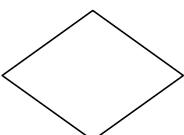
- b. *Query* adalah alat untuk mencari, menampilkan, mengubah dan menganalisis data. *Query* juga dapat digunakan untuk menampilkan data yang dikhususkan.
- c. *Report* adalah objek yang digunakan untuk mencetak data dalam sebuah papan *layout* dan dalam tipe *style* tertentu.
- d. *Table* adalah objek yang digunakan untuk mencetak data dalam sebuah papan *layout* dan dalam tipe *style* tertentu.
- e. *Macro* adalah rangkaian perintah yang dapat disimpan dan dijalankan otomatis, misalnya membuka form, mencetak report dan lain-lain.

2.4 Keterangan *Flowchart*

Marselina (2019:18), mengatakan bahwa tujuan utama penggunaan *flowchart* adalah untuk menggambarkan suatu tahap penyelesaian masalah secara sederhana, teratur, rapid an jelas dengan menggunakan symbol-simbol yang standar. Dalam penulisan *flowchart* dikenal dua model yaitu *flowchart* sistem dan *flowchart* dikenal dua model yaitu *flowchart* sistem dan *flowchart* program. *Flowchart* sistem merupakan diagram air yang menggambarkan suatu sistem peralatan computer yang digunakan dalam proses pengolahan data serta hubungan antara peralatan tersebut. *Flowchart* mempunyai fungsi yang berbeda-beda. Berikut ini keterangan mengenai fungsi simbol-simbol pada *flowchart* yang akan digunakan dalam membuat alur perancangan sistem pembiayaan perusahaan sewa guna usaha (leasing) berbasis *Microsoft Access* pada PT Woori Finance Indonesia Tbk. cabang Palembang yaitu:

Tabel 2.1

Simbol-Simbol *Flowchart*

NO	SIMBOL	KETERANGAN
1		Simbol <i>terminal point</i> , berfungsi untuk menyatakan permulaan atau akhir suatu program
2		Simbol <i>decision</i> , berfungsi untuk menunjukkan suatu kondisi tertentu yang akan menghasilkan dua kemungkinan jawaban: ya/tidak

3		Simbol <i>input/output</i> , menyatakan proses <i>input</i> atau <i>output</i> tanpa tergantung jenis peralatannya
4		Simbol <i>process</i> , berfungsi untuk menyatakan suatu tindakan (proses) yang tidak dilakukan oleh komputer
5		Simbol <i>manual</i> , berfungsi untuk menyatakan suatu tindakan (proses) yang tidak dilakukan oleh komputer

Sumber: Pengolahan Data *Flowchart*, 2023