

Analisi Keputusan Investasi Antara Leverage Financing Atau Lease Financing (Study Kasus PT X)

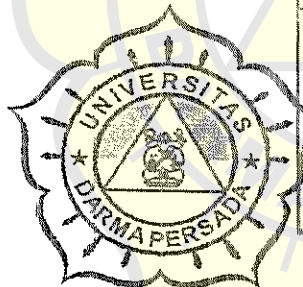
SKRIPSI

UNIVERSITAS DARMA PERSADA
PERPUSTAKAAN

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Tugas Akademik
Dan Melengkapi Sebagian Dari Syarat- Syarat Guna Mencapai
Gelar Sarjana Ekonomi [SI]
Jurusan Manajemen

MIRA MELIANA

NIM : 98420038



| PERPUSTAKAAN UNIV DARMA PERSADA | |
|---------------------------------|----------------------|
| No. Induk | : 37 (SKR-FEM/04-00) |
| No. Klas | : 832.6 - MEL-a |
| Subjek | : INVESTASI |
| Asal | : MIRA M - |
| Dan lain-lain | : SKR - FEM 1-11-04 |

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2004

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini kuperuntukan bagi papa dan mamaku tercinta

Skripsi ini hanyalah sebagian kecil sebagai tanda balas jasa pada kedua orang tuaku
Atas segala pengorbanan yang engkau berikan kepadaku dan kakak-adikku



LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : MIRA MELIANA

Nim : 98420038

Jurusan : Manajemen

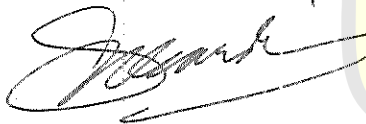
Peminatan : Keuangan dan Perbankan

Judul Skripsi : Analisis Keputusan Investasi Antara Leverage Financing Atau Lease Financing (Study Kasus PT X)

Telah diperiksa dan disetujui dan diujikan Panitia Penguji Skripsi.

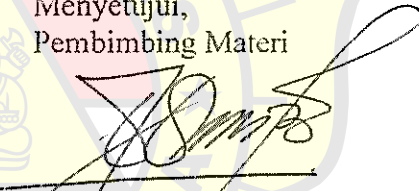
Jakarta, 9 Februari 2004

Mengetahui,
Ketua Jurusan Manajemen



(Sukardi. SE)

Menyetujui,
Pembimbing Materi



(Jombrik. SE)

Pembimbing Teknis



(Sukardi, SE)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : MIRA MELIANA

NIM : 98420038

Jurusan : Manajemen

Peminatan : Keuangan dan Perbankan

Judul Skripsi : Analisis Keputusan Investasi Antara Leverage Financing atau Lease Financing (Study Kasus PT X)

Telah diperiksa, dikaji dan diujikan di hadapan Panitia Penguji Skripsi pada tanggal 13 Februari 2004

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

| No | Nama | Jabatan | Tandatangan |
|----|---------------------|---------|--|
| 1. | Drs. Shanti Danu | Ketua |  |
| 2. | Drs. Rahedi Soegeng | Anggota |  |
| 3. | Jombrik, S.E. | Anggota |  |

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : MIRA MELIANA
NEM : 98420038
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen Keuangan Dan Perbankan

Menyatakan bahwa skripsi ini dengan judul “Analisis Keputusan Investasi Antara Leverage Financing Atau Lease Financing (Study Kasus PT X)”, di bawah bimbingan bapak Jombrik SE merupakan hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan mengcopy sebagian dari hasil karya orang lain.

Apabila kemudian ditemukan bukti bahwa skripsi ini jiplakan atau hasil karya orang lain, saya siap menerima sanksi yang berlaku di Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

Jakarta, Februari 2004

Penulis

ABSTRAK

- A. MIRA MELIANA (98420038)
B. Analisis Keputusan Investasi Antara Leverage Financing Atau Lease Financing (Studi Kasus PT.X)
C. xii + 73 halaman, 2003, 8 Tabel, 3 Gambar.
D. **Kata Kunci** : Leverage Financing dan Lease Financing
E. **Alasan dan Tujuan** : Untuk mengetahui alternatif mana yang paling menguntungkan terhadap barang-barang modal pada PT.X dengan melakukan analisa, baik Leverage Financing atau Lease Financing.

Pembatasan Masalah : Penulis membatasi masalah dalam skripsi ini yaitu alternative apa yang sebaiknya digunakan oleh PT.X dalam membiayai aktiva tetapnya. Apakah dengan Lease Financing atau Leverage Financing.

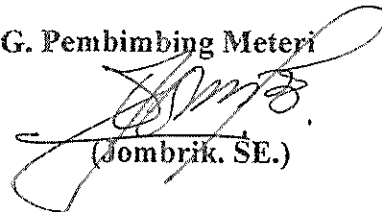
Metode Penelitian : Dalam mengambil data dan bahan penulisan, penulis melakukan riset perpustakaan untuk memperoleh landasan teori dari buku-buku dan literature yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Disamping itu juga mengumpulkan data secara langsung dengan cara mengadakan observasi.

Pembahasan : setelah penulis melakukan analisis terhadap metode NPV untuk Leverage Financing dan IRR serta metode NAL dengan Lease Financing. Maka dapat diperoleh hasil sebagai berikut : NPV untuk Leverage Financing diperoleh nilai sebesar Rp.1.731.109.476 dan IRR diperoleh nilai sebesar 26.83%, sedangkan NAL dengan Lease Financing diperoleh nilai sebesar Rp. 1.411.418.460.

Kesimpulan dan Saran : dari hasil analisa yang telah dilakukan, ternyata kedua alternatif tersebut memperoleh nilai yang positif yang berarti kedua alternative tersebut layak dan dapat diterima. Tetapi dalam hal tersebut memberikan ketidakpastian dalam megambil keputusan. Maka penulis melakukan analisa Probabilitas pada tingkat 20% pesimis, 65% paling memungkinkan dan 15% terlalu optimis. Dari hasil analisa tersebut untuk Expected Value dari Cash Inflow dan NPV Leverage diperoleh nilai sebesar Rp.1.670.853.262, sedangkan hasil analisa Expected dari Cicilan Lease dan NAL Lease diperoleh nilai sebesar Rp.141.502.350. disini sudah terlihat jelas bahwa nilai Expected Value dari Cash Inflow dan NPV Leverage lebih besar atau lebih menguntungkan dari pada nilai Expected dari Cicilan Lease dan NAL Lease.

- F. **Dartar Pustaka** : 11 (1995-2000)

G. **Pembimbing Meteri**



(Jombrik. SE.)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayahNya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu tugas akademik dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Darma Persada.

Dalam skripsi ini penulis membahas mengenai Analisa Keputusan Investasi Antara Leverage Financing Atau Lease Financing (Study Kasus PT X)

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada

1. Bapak Jombrik, SE. selaku dosen pembimbing materi yang telah berkenan menyediakan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing serta mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.
2. Bapak Sukardi, SE. selaku dosen pembimbing teknis yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis.
3. Pimpinan dan karyawan PT. X yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan penelitian di perusahaan
4. Para dosen dan staf kesekretariatan Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada yang telah memberikan kemudahan dalam perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.

5. Staf perpustakaan Universitas Darma Persada atas bantuannya dalam peminjaman buku-buku yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.
6. Papah dan Mamah tercinta, atas kasih sayang, doa restu dan motivasi yang diberikan kepada penulis setiap saat agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Adik-adikku tersayang (Dessy dan Cepy) serta kakak-kakakku (aa Opi dan aa Andri) yang telah membantu dan memberikan dukungan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
7. Untuk Aryo (teman senasib dan seperjuangan) terima kasih telah memberikan kasih sayang, motivasi serta bantuan dan dukungannya kepada penulis
8. Dian, Inti, (terima kasih atas saran dan kritik serta bantuan antar mengantarnya) Bismo (terimakasih atas pinjaman buku-bukunya), puspa, pa'de, pare, dewi, terimakasih atas motivasinya, kalian adalah sahabat-sahabat yang baik.
9. Untuk Andre atas pinjaman printernya.

Karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis, tentunya penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang berguna untuk melengkapi skripsi ini.

Jakarta, Februari 2004

Penulis

DAFTAR ISI

| | HALAMAN |
|--|---------|
| LEMBAR PERSEMBAHAN..... | ii |
| LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI..... | iii |
| LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI..... | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN..... | v |
| ABSTRAK..... | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan dan Pembahasan Masalah..... | 1 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | 2 |
| D. Objek dan Waktu Penelitian..... | 3 |
| E. Metode Penelitian..... | 4 |
| F. Sistematika Penulisan..... | 8 |

BAB II LANDASAN TEORI

| | |
|---|----|
| A. Pengertian Investasi..... | 10 |
| B. Pengertian Leverage Financing..... | 13 |
| C. Pengertian dan Jenis-jenis Leasing..... | 14 |
| 1. Pengertian Lease Seavice..... | 14 |
| D. Jenis-Jenis Leasing..... | 17 |
| 1. Operating Lease..... | 17 |
| 2. Financing Lease..... | 18 |
| E. Manfaat Pembiayaan Leasing..... | 22 |
| F. Mekanisme Leasing..... | 25 |
| G. Perbedaan Leasing Dengan Sewa Menyewa dan Sewa Beli..... | 28 |
| 1. Sewa Menyewa..... | 28 |
| 2. Lembaga Sewa Beli..... | 29 |
| H. Operating Lease sebagai Alternatif Pembiayaan untuk Penambahan Aktiva..... | 30 |
| 1. Sumber Pembelanjaan dari Dalam Perusahaan..... | 31 |
| 2. Sumber Pembelanjaan dari Luar Perusahaan..... | 31 |
| I. Keuntungan dan Kerugian Metode Leasing..... | 32 |
| 1. Keuntungan Leasing Bagi Lessee..... | 32 |
| 2. Keuntungan Leasing Bagi Lessor..... | 34 |
| 3. Kerugian Leasing Bagi Lessee..... | 35 |

| | |
|--|----|
| 4. Kerugian Leasing Bagi Lessor..... | 36 |
| J. Ilustrasi Perhitungan Alternatif Leasing dan Membeli..... | 37 |

BAB III GAMBARAN UMUM PT.X

| | |
|---------------------------------|----|
| A. Sejarah Singkat PT.X..... | 42 |
| B. Tujuan Pendirian PT.X..... | 44 |
| C. Struktur Organisasi..... | 45 |
| D. Usaha dan Kegiatan PT.X..... | 54 |

BAB IV PEMBAHASAN

| | |
|---------------------------------------|----|
| A. Ringkasan Aktiva Tetap..... | 56 |
| B. Alternatif Leverage Financing..... | 58 |
| C. Alternatif Laese Financing..... | 66 |

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

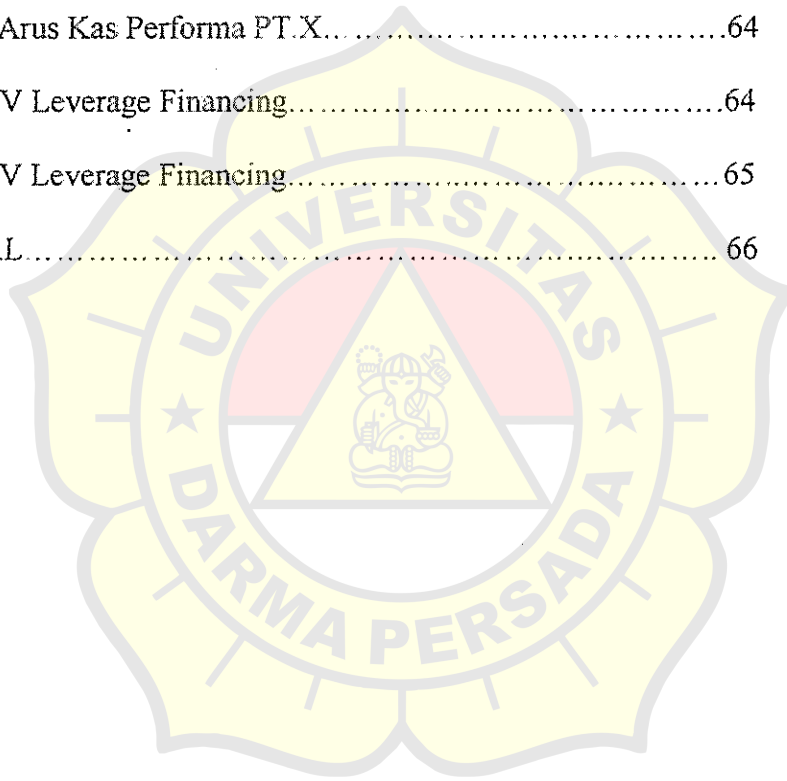
| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 71 |
| B. Saran..... | 72 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| TABEL | | HALAMAN |
|--------------|---------------------------------------|----------------|
| II-1 | Analisa Menghitung NAL..... | 40 |
| IV-1 | Harga Barang Modal..... | 57 |
| IV-2 | Ringkasan Arus Kas Performa PT.X..... | 64 |
| IV-3 | Analisa NPV Leverage Financing..... | 64 |
| IV-4 | Analisa NPV Leverage Financing..... | 65 |
| IV-5 | Analisa NAL..... | 66 |



DAFTAR GAMBAR

| GAMBAR | | HALAMAN |
|--------|------------------------------------|---------|
| II-1 | Mekanisme Sales and LeaseBack..... | 18 |
| II-2 | Mekanisme Leasing..... | 25 |
| II-3 | Analisi Sewa Beli..... | 41 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perekonomian Indonesia masih perlu ditingkatkan dari pelita ke pelita. Dalam mendukung hal tersebut pemerintah telah melakukan beberapa langkah penting, seperti deregulasi di bidang perbankan dan investasi. Dengan adanya deregulasi tersebut diharapkan iklim usaha dan investasi akan semakin menggairahkan sehingga dapat meningkatkan kemajuan ekonomi Indonesia dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.

Investasi yang diharapkan dapat mendorong perekonomian tersebut dapat diwujudkan dengan berbagai cara tergantung dari sumber dana yang tersedia ditinjau dari sumber dana, perusahaan dapat menggunakan sumber dana dari dalam, seperti setoran saham, laba ditahan, cadangan ekspansi. Sedangkan sumber dana dari luar didapatkan dari kredit investasi perbankan atau dengan lembaga keuangan bank seperti leasing. Pilihan atau sumber pembelanjaan tersebut dilakukan sesuai dengan situasi dan kondisi di perusahaan. Adanya metode pembiayaan leasing tidak hanya bermanfaat kepada para pengusaha sebagai pilihan dalam membiayai suatu proyek, melainkan juga berguna bagi distributor barang modal. Tanpa adanya pembiayaan dengan metode leasing sering kali mereka menjual barang modalnya dalam bentuk kredit penjualan. Cara

demikian membuat distributor mengupayakan sendiri sumber pembiayaan, sekaligus menanggung resiko kredit.

Dengan adanya metode leasing menggantikan fungsi mereka sebagai kreditur, sehingga para distributor dapat memusatkan perhatiannya pada fungsi semula, yaitu sebagai pedagang barang-barang modal. Mengingat pentingnya peranan leasing sebagai salah satu alternatif pembelanjaan, maka penulis memilih judul untuk skripsi ini adalah **“ANALISIS KEPUTUSAN INVESTASI ANTARA LEVARAGE FINANCING ATAU LEASE FINANCING (Studi Kasus PT. X)”**

B. Perumusan Dan Pembatasan Masalah

1. Pembatasan Masalah

Untuk lebih memfokuskan kepada masalah yang dibahas, maka penulis membatasi masalah dalam skripsi ini yaitu alternatif apa yang sebaiknya digunakan oleh PT. X dalam membiayai aktiva tetapnya. Apakah dengan lease financing atau leverage financing.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka masalah tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimana metode pembelanjaan barang modal dengan cara lease financing dan leverage financing ?

- b. Apakah leverage financing lebih menguntungkan dari pada lease financing atau sebaliknya ?

C. Tujuan & Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui alternatif mana yang paling menguntungkan terhadap barang-barang modal pada PT.X dengan melakukan analisa, baik leverage financing atau lease financing.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dari skripsi ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi Perusahaan :

Memberikan gambaran pada perusahaan yang akan melakukan investasi dengan Lverage Financing atau Lease Financing sebagai alternatifnya.

b. Bagi Penulis :

- 1) Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi
- 2) Memperluas dan menambah pengetahuan penulis dalam bidang leasing khususnya leverage financing atau financing lease serta menambah pengalaman penulis dalam proses pencarian data penelitian ini.

c. Bagi pembaca :

Sebagai bahan acuan dan masukan uaian, melakukan penelitian dengan permasalahan yang sama yaitu masalah dalam leverage financing atau financing lease.

D. Objek Dan Waktu Penelitian

1. Objek yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah PT. X.
2. Sedangkan waktu pelaksanaannya dari bulan Mei sampai dengan bulan Juni 2003.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis di dalam penyusunan skripsi ini adalah dengan penelitian primer, yaitu pengambilan data secara langsung pada obyek penelitian.

2. Metode Pengumpulan Data

Metode penulisan yang digunakan oleh penulis adalah :

- a. Studi Kepustakaan yaitu memperoleh data dengan cara membaca beberapa literatur buku yang relevan dengan topik yang dibahas.
- b. Studi Lapangan yaitu mengumpulkan data secara langsung dengan cara mengadakan observasi.

3. Metode Analisis Data

Dalam penulisan skripsi ini metode analisa data dilakukan dengan metode deskriptif yaitu dengan melakukan perbandingan-perbandingan antara perhitungan metode leasing dengan perhitungan metode leverage yang dirumuskan sebagai berikut :

a. Analisis Net Present Value (NPV) untuk Leverage Financing :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+K)^t}$$

Di mana : NPV = Net Present Value

At = Cash Flow pada periode t

K = Tingkat bunga yang digunakan

n = Σ periode

Untuk mencari tingkat bunga yang menjadikan NPV sama dengan nilai barang modal atau NPV = 0 :

$$IRR = R_1 + \frac{P_1 - IO}{P_1 - P_2} \times R_2 - R_1$$

Di mana : R_1 = Tingkat bunga yang ditetapkan oleh lessor.

R_2 = Tingkat bunga yang menjadikan NPV negative.

P_1 = PV dari cash flow dengan menggunakan P_1

P_2 = PV dari cash flow dengan menggunakan P_2

IO = Harga beli asset yang tidak dibayar

Untuk menghitung tingkat bunga majemuk :

$$C = ((1 + i)^n - 1) \times 100\%$$

Di mana : C = Tingkat bunga majemuk

i = Tingkat bunga dalam satu periode

n = Jumlah periode

b. *Analisa NAL dengan Lease Financing*

Untuk menganalisa Net Advantage of Leasing (NAL) rumusan yang dapat digunakan adalah :

$$NAL = \sum_{t=1}^n \frac{O_t(1-T) - R_t(1-T) - T \cdot I_t - T \cdot D_t}{(1+R_b)^t} - \frac{V_n}{(1+K_s)^n} + IO$$

Dimana :

U_t = Arus kas operasional dalam periode t yang terjadi pada saat asset dibeli seperti biaya perawatan dan asuransi yang dibayar pemberi sewa.

R_t = Sewa tahunan periode t

T = Tingkat pajak marginal pendapatan perusahaan

I_t = Biaya bunga bebas pajak yang hilang dalam periode t

D_t = Biaya depresi selama periode t asset

V_n = Nilai sisa setelah pajak aset yang diharapkan di tahun n

K_s = Tingkat diskonto setelah pajak

IO = Harga beli asset yang tidak dibayar

R_b = Tingkat bunga setelah pajak

Selanjutnya dari hasil perhitungan NPV untuk leverage financing dan NAL untuk lease financing dilakukan suatu perbandingan untuk mendapatkan hasil yang mana yang lebih menguntungkan yaitu:

Bila NPV leverage financing $>$ dari NAL maka investasi tersebut dibiayai dengan leverage financing dan sebaliknya bila NPV leverage $<$ dari NAL maka sebaliknya dibiayai dengan leasing.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini secara sistematika terbagi dalam lima bab yang meliputi :

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini penulis membahas masalah pokok skripsi yaitu tujuan dan latar belakang penulisan-penulisan skripsi.

Bab II Landasan Teori

Dalam bab ini penulis akan membahas pengertian leasing, jenis-jenis leasing dan dilanjutkan dengan keuntungan dan kerugian leasing ditinjau dari pihak lessor, lessee serta distributor dan perbedaannya dengan sewa menyewa dan sewa beli.

Bab III Gambaran Umum Perusahaan

Dalam bab ini penulis menguraikan riwayat perkembangan perusahaan mulai dari pendirian sampai saat ini, disamping itu juga struktur organisasi perusahaan serta bidang usaha yang dilakukan.

Bab IV Pembahasan

Dalam bab ini akan dijelaskan masalah pokok dari pembahasan skripsi ini, dimana dibahas mengenai unsur-unsur yang mempengaruhi harga leasing serta faktor-faktor yang menentukan. Pemilihan alternatif antara pembiayaan dengan metode leasing atau dengan metode leverage, dan temuan-temuan yang berhubungan dengan masalah pokok dalam skripsi ini.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini merupakan bab penutup dari bab-bab sebelumnya yang berisi kesimpulan berdasarkan hasil temuan-temuan dan analisis dalam bab IV sebagai permasalahan pokok.

