

## BAB IV

### HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### A. Pengaruh Rentabilitas sebelum dan sesudah adanya service charge

Service charge, perhitungannya dibuat oleh pengelola rusun dan disetujui oleh pengembang. Biaya-biaya yang terdapat dalam perhitungan tersebut merupakan biaya yang diperkirakan oleh pengelola rusun untuk merawat rusun tersebut.

Dalam hal ini service charge yang dibebankan kepada pembeli rusun adalah sebesar US\$ 2/m<sup>2</sup>, dengan perincian perhitungan seperti terlihat pada tabel 4.3

Sebelum pengelola rusun menarik service charge dari pembeli rusun, pengembang berkewajiban untuk mensubsidi pengelola rusun dalam hal perawatan rusun tersebut. Fasilitas yang terdapat lingkungan rusun seperti kolam renang, lapangan tenis dan sarana kebugaran, perawatannya juga dibiayai oleh service charge.

Tabel 4. 3  
Perhitungan Service Charge

( Rp.000 )

Taman Pasadenia Kondominium Property Management	
Service Charge Calculation	
Keterangan	Jumlah
Maintenance Fund	807,272
Sinking Fund	80,728
Sub Total Service Charges & Sinking Fund	888,000
25% Contingency	222,000
Total Service Charges & Sinking Fund	1,110,000
Total Service Charges & Sinking Fund for 1 month	92.5
Total Kondominium Unit Area	18.5
Service Charge & Sinking Fund /month/m2	5
US\$ 1 Exchange Rate to Rupiah	2.5
Service Charge & Sinking Fund/month/m2 (in US\$ 1)	2

Sumber : Dasar perhitungan service charge berasal dari pengelola rusun Taman Pasadenia Kondominium

Laporan penggunaan service charge harus dicatat dengan jelas, dan sesuai dengan keperluan perawatan rusun. Hal ini diperlukan, karena apabila pengelola rusun sudah melaksanakan penarikan service charge, pengelola rusun berkewajiban untuk memberitahukan laporan keuangan penggunaan service charge kepada para pembeli. Apabila ditemukan

service charge yang dibebankan kepada pembeli terlalu besar dan pengelola rusun/pengembang mendapat untung yang besar dari service charge, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada pengembang untuk menurunkan service charge rusun tersebut.

Untuk mengetahui rentabilitas suatu perusahaan, diperlukan suatu analisis yang dapat dipakai sebagai pedoman untuk mengetahui perhitungan rentabilitas perusahaan tersebut. Analisa dilakukan dengan cara membandingkan rentabilitas PT.X sebelum melaksanakan penarikan service charge kepada pembeli, dan sesudah dilaksanakannya penarikan service charge.

Untuk melakukan analisis tersebut maka data-data yang digunakan adalah data-data keuangan tahun 1997, yaitu pada bulan Mei (sebelum penarikan service charge) dan bulan Juni (penarikan service charge baru dilaksanakan).

Dibawah ini adalah laporan keuangan untuk bulan Mei dan Juni 1997, PT. X. Pada tabel 4.4 menunjukkan neraca bulan Mei dimana belum dilaksanakan penarikan service charge dan tabel 4.5 menunjukkan neraca bulan Juni dimana baru dilaksanakan penarikan service charge. Pada tabel 4.6 menunjukkan laporan Rugi/Laba sebelum dilaksanakan penarikan service charge dan tabel 4.7 menunjukkan laporan Rugi/Laba setelah

dilaksanakan penarikan service charge.

Perhitungan rentabilitas PT.X, yang diperoleh sebelum dan sesudah penarikan service charge dilakukan adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 4  
Rentabilitas Ekonomi Sebelum dan Sesudah Service Charge

KETERANGAN	SEBELUM	SESUDAH
Profit Margin =		
$\frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Net Sales}} \times 100\%$	$\frac{(175.816.299)}{1.653.088.525} \times 100\%$	$\frac{411.699.730}{2.086.168.525} \times 100\%$
	= (10,6) %	= 21 %
Turn Over of Operating Assets =		
$\frac{\text{Net Sales}}{\text{Operating Assets}}$	$\frac{1.653.088.525}{71.890.866.240}$	$\frac{2.086.168.525}{79.393.926.037}$
	= 0,02 X	= 0,03 X
Earning Power =		
Profit Margin X Turn Over of Operating Assets	= (10,6) % X 0,02	= 21 % X 0,03
	= 0,021 %	= 0,63 %

Dari perhitungan tersebut di atas terlihat bahwa untuk Profit Margin, terjadi kenaikan setelah dilaksanakannya penarikan service charge. Pada bulan Mei 1997, sebelum dilaksanakannya service charge, Profit Margin sebesar (10,6)% dan pada bulan Juni, terjadi kenaikan hingga mencapai 21%. Kenaikan ini disebabkan karena bertambahnya Net Operating Income.

Untuk Turn Over of Operating Assets, hasil perhitungan sebelum dan sesudah dilaksanakannya penarikan service charge adalah sebagai berikut: Sebelum dilaksanakan penarikan service charge, Turn Over of Operating Assets sebesar 0,02 x dan sesudah dilaksanakan penarikan service charge, Turn Over of Operating Assets hanya meningkat menjadi 0,03 x. Terjadi kenaikan sebesar 0,01 x, berarti efisiensi modal kerja mengalami sedikit peningkatan.

#### **B. Pengaruh Modal Kerja Setelah Adanya Service Charge**

Service charge yang dibayarkan oleh pembeli rusun, digunakan untuk membiayai pengelolaan rusun beserta perawatan fasilitas rusun sehari-hari. Adanya modal kerja yang cukup bagi pengelola rusun akan memungkinkan pengelola rusun beroperasi dengan seekonomis mungkin dan terhindar dari kesulitan yang dapat menimbulkan krisis keuangan pengelola rusun.

Ada tiga konsep yang umumnya dipergunakan untuk menganalisa modal kerja yaitu:

### 1. Konsep kuantitatif

Konsep ini menekankan pada kuantitas dana yang diperlukan untuk mencukupi kebutuhan dana pengelola dalam membiayai operasionalnya. Berdasarkan neraca pada bulan Mei dan Juni 1997, modal kerja PT. X adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 5  
Konsep Kuantitatif Sebelum dan sesudah Service Charge

SEBELUM		SESUDAH	
Cash and cash equivalent	22,907,513,193		23, 558,900,755
Short-term Invesment	0		0
Accooount Receivable:			
Trade	2, 319, 212,080		2, 470,421,647
Others	41, 397,188		130,362,836
Inventory	15, 410, 287, 977		22, 675,485,877
Prepaid V A T	1,524, 976,305		2,175,209,939
Advances	<u>110, 140,500</u>		<u>230,171,750</u>
Working Capital (Bruto)	<u>42,313, 527,243</u>		<u>51,240,552,804</u>

Sebelum adanya service charge biaya pengelolaan rusun sepenuhnya ditanggung oleh pengembang, setelah adanya service charge maka pengembang tidak berkewajiban untuk menanggung biaya operasional pengelola rusun. Bagi pengelola rusun ada segi keuntungan dan kerugian penarikan service charge yaitu:

1) Keuntungannya:

Pengelola rusun dapat menggunakan dana service charge sesuai dengan keperluan perawatan rusun, yang mungkin sebelumnya tidak dipenuhi oleh pengembang, apabila pengelola rusun mendapat keuntungan dari penarikan service charge, pengembang tidak berhak atas keuntungan tersebut.

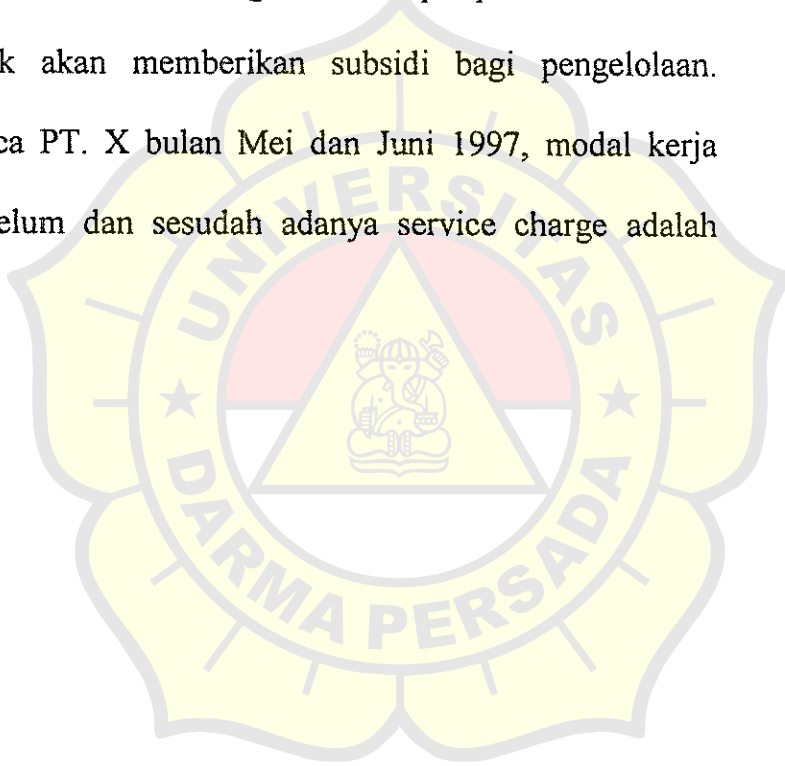
2) Kerugiannya:

Pengelola rusun harus berhati-hati dalam pengeluaran dana, karena pengembang tidak akan memberikan subsidi bagi pengelola rusun dalam perawatan rusun sehari-harinya.

Melihat konsep ini maka pengelola rusun mendapatkan pendapatan untuk modal kerja yang lebih besar setelah dilaksanakannya penarikan service charge. Hal ini memungkinkan pengelola, untuk memiliki persediaan dana dalam jumlah yang cukup untuk melayani para pembeli rusun (konsumen), dan bagi pengelola rusun akan lebih mudah untuk beroperasi dengan lebih efisien, karena tidak ada kesulitan untuk memperoleh kebutuhan yang dibutuhkan untuk pengelolaan rusun.

## 2. Konsep Kualitatif

Konsep ini menekankan pada kelangsungan operasional di masa datang. Pengelola rusun hendaknya berhati-hati dalam penggunaan service charge, karena service charge menjadi satu-satunya pemasukan terbesar untuk membiayai pengelolaan rusun setelah penarikan service charge terhadap pembeli karena pengembang tidak akan memberikan subsidi bagi pengelolaan. Berdasarkan neraca PT. X bulan Mei dan Juni 1997, modal kerja yang didapat sebelum dan sesudah adanya service charge adalah sebagai berikut:



Tabel 4. 6  
Konsep Kualitatif Sebelum dan Sesudah Service Charge

KETERANGAN	SEBELUM	SESUDAH
Current Assets		
Cash and cash equivalent	22,907,513,193	23,558,900,755
Short-term Investment	0	0
Account Receivable		
Trade	2,319,212,080	2,470,421,647
Others 41,397,188	41,397,188	130,362,836
Inventory	15,410,287,977	22,675,485,877
Prepaid Value Added Tax	1,524,976,305	2,175,209,939
Advances	<u>110,140,500</u>	<u>230,171,750</u>
<b>TOTAL</b>	<b>42,313,527,243</b>	<b>51,240,552,804</b>
Current Liabilities		
Bank Loan	39,200,000,000	38,240,000,000
Account Payable		
Trade	243,002,416	3,828,243,894
Affiliates	40,508,720	37,928,570
Others	215,784,256	0
Accrued Expenses 1,638,359,767	1,638,359,767	3,944,261,682
Taxes Payable 727,132,928	727,132,928	790,640,134
Advances from customers	2,182,219,426	1,957,311,706
Current maturities of long-term debt	<u>4,494,600,000</u>	<u>2,804,600,000</u>
<b>TOTAL</b>	<b>48,741,607,513</b>	<b>51,602,985,986</b>

Dari data tersebut menurut konsep kualitatif keadaan modal kerja bulan Juni jauh lebih baik dengan modal kerja bulan Mei, walaupun pada bulan Juni mengalami defisit Rp (362,433,180)

### 3. Konsep Fungsional

Konsep ini menekankan fungsi dari dana yang dimiliki dalam rangka menghasilkan pendapatan (laba) dari usaha. Service charge

merupakan pendapatan pengelola rusun atas jasa yang diberikan pada pembeli rusun berupa perawatan rusun dan fasilitas yang terdapat didalamnya. Pengelola rusun tidak diperkenankan untuk mendapatkan laba yang besar dari service charge, karena service charge merupakan “Non Working Capital” yaitu dana yang tidak menghasilkan laba usaha atau walaupun menghasilkan laba usaha, tidak sesuai dengan tujuan penarikan service charge.

Berdasarkan ketiga konsep modal kerja diatas efisiensi service charge sebagai modal kerja pada pengelola rusun masih sangat kecil. Melihat hal ini pihak pengembang tetap diharapkan untuk membantu pengelola rusun dalam menjalankan kegiatan operasionalnya khususnya dalam modal kerja pengelola rusun.

## LIABILITIES AND SHARE HOLDERS' EQUITY

ASSETS		
<b>CURRENT ASSETS</b>		
Cash and cash equivalents	22,907,513,193	
Short-term Investments	0	
Accounts Receivable :		
Trade	2,319,212,080	
Others	41,397,188	
Inventory	15,410,287,977	
Prepaid value added tax advances	1,524,976,305	
	110,140,500	
<b>Total Current Assets</b>	<u>42,313,527,243</u>	
<b>PROPERTY AND EQUIPMENT</b>		
Cost	29,586,444,317	
Accumulated depreciation	-220,012,820	
<b>OTHERS ASSETS</b>	<u>29,366,431,497</u>	
Security Deposit	10,907,500	
<b>Total Other Assets</b>	<u>10,907,500</u>	
<b>TOTAL ASSETS</b>	<u>71,690,866,240</u>	
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		
Bank Loan	39,200,000,000	
Accounts payable :		
Trade	243,002,416	
Affiliates	40,508,720	
Others	215,784,256	
Accrued expenses	1,638,359,767	
Taxes payable	727,132,928	
Advances from customers	2,182,219,426	
Current maturities of long - term debts	4,494,600,000	
<b>Total Current Liabilities</b>	<u>48,741,607,513</u>	
<b>LONG - TERM DEBTS - Net of current maturities</b>	0	
<b>DUE TO SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	9,889,028,933	
<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
Paid in Capital	12,000,000	
Retained Earnings 1995, 1996	1,236,046,093	
Profit during the year	-175,816,299	
<b>Total Shareholders's Equity</b>	<u>13,060,229,792</u>	
<b>TOTAL LIABILITIES &amp; SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<u>71,690,866,240</u>	

Sumber : Laporan Keuangan Bulan Mei PT. X

LIABILITIES AND SHARE HOLDERS' EQUITY

ASSETS

<b>CURRENT ASSETS</b>		<b>CURRENT LIABILITIES</b>	
Cash and cash equivalents	23,558,900,755	Bank Loan	38,240,000,000
Short-term Investments	0	Accounts payable :	
Accounts Receivable :		Trade	3,828,243,894
Trade	2,470,421,647	Affiliates	37,928,570
Others	130,362,836	Others	0
Inventory	22,675,485,877	Accrued expenses	3,944,261,682
Prepaid value added tax	2,175,209,939	Taxes payable	790,640,134
advances	230,171,750	Advances from customers	1,957,311,706
		Current maturities of long - term debts	2,804,600,000
<b>Total Current Assets</b>	<u>51,240,552,804</u>	<b>Total Current Liabilities</b>	<u>51,602,985,986</u>
<b>PROPERTY AND EQUIPMENT</b>		<b>LONG - TERM DEBTS - Net of current maturities</b>	<b>4,494,600,000</b>
Cost	28,326,122,175		
Accumulated depreciation	-183,656,406	<b>DUE TO SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>9,618,594,264</b>
<b>OTHERS ASSETS</b>	<u>28,142,465,769</u>	<b>SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	
Security Deposit	10,907,500	Paid in Capital	12,000,000,000
		Retained Earnings 1995, 1996	1,236,046,093
		Profit during the year	441,699,730
<b>Total Other Assets</b>	<u>10,907,500</u>	<b>Total Shareholders's Equity</b>	<u>13,677,745,823</u>
<b>TOTAL ASSETS</b>	<u>79,393,926,073</u>	<b>TOTAL LIABILITIES &amp; SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<u>79,393,926,073</u>

Sumber : Laporan Keuangan Bulan Juni P.T. X

Tabel 4. 9

**PT. X**  
**INCOME STATEMENT**  
**MEI 1997**

SALES	1,653,088,525
COST OF SALES	1,002,952,059
Gross Profit	<u>650,136,466</u>
OPERATING EXPANSES :	
Selling	81,584,216
General and administrative	705,916,283
Total Operating Expanses	<u>787,500,499</u>
GAIN (LOSS) FROM OPERATIONS	-137,364,033
OTHER INCOME (CHARGES) :	
Interest Income (Charges)	2,846,447
Gain (Loss) on Forex-net	-41,602,595
Others	303,882
Total Other Income (Charges)	<u>-38,452,266</u>
NET INCOME (LOSS)	-175,816,299

Sumber : Laporan Rugi Laba Bulan Mei P.T X

Tabel 4. 10

**PT. X**  
**INCOME STATEMENT**  
**JUNI 1997**

SALES	2,086,168,525
COST OF SALES	1,067,528,916
Gross Profit	<u>1,018,639,609</u>
OPERATING EXPANSES :	
Selling	140,239,199
General and administrative	1,214,415,724
Total Operating Expenses	<u>1,354,654,923</u>
GAIN (LOSS) FROM OPERATIONS	-336,015,314
OTHER INCOME (CHARGES) :	
Donation to Yayasan X	0
Interest Income (Charges) - net	87,580,888
Gain (Loss) on Forex-net	44,083,366
Miscellaneous	646,050,790
Other income (Charges) - net	<u>777,715,044</u>
NET INCOME (LOSS)	441,699,730

