

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Metode Perhitungan Service Charge

Tinggal di rusun adalah alternatif yang sangat menarik. Lokasi yang dekat dengan tempat kerja selalu menjadi *Selling point* lakunya rumah susun. Bagi sementara orang, stres yang dialami dalam perjalanan dari dan menuju tempat kerja bagi mereka yang tinggal di pinggiran kota, jauh lebih besar nilainya dari harga rumah susun yang ditawarkan. Selain kelengkapan fasilitas yang disediakan rusun juga menarik perhatian.

Rusun memang menawarkan kemudahan hidup. Kemudahan itu dapat dilihat apabila terdapat pelayanan yang baik dari pengelola rusun bagi penghuni.

Memang tidak murah untuk tinggal di rusun. Selain harga jual yang relatif mahal, penghuni masih dikenakan service charge tiap

bulannya. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 pasal 61 dan 63, service charge, adalah iuran yang diwajibkan kepada penghuni yang ditarik oleh pengelola rusun yang jumlahnya berdasarkan atas luas lantai yang dibeli/ditempati oleh penghuni apartemen tersebut berdasarkan pertelaan (strata title) yang digunakan untuk pemeliharaan apartemen.

Untuk menentukan jumlah service charge yang ditarik oleh pengelola, penghuni berhak untuk mengetahui dasar perhitungan pertelaan dan service charge. Pertelaan dibuat dalam rangka untuk memenuhi persyaratan rumah susun, yang sesuai dengan pasal 7 dari Peraturan Pemerintah no.4 tahun 1988 yang menyatakan bahwa Rumah Susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai suatu kesatuan sistem pembangunan wajib memenuhi ketentuan tentang pengaturan persyaratan pertelaannya, izin layak huni, pemisahan satuan rumah susun, dan lain-lain ketentuan pengaturan rumah susun. Dengan adanya pertelaan ini maka akan dapat tergambar dengan jelas masing-masing satuan rumah susun dan batas-batasnya, bagian bersama dan

tanah bersama serta nilai perbandingan proposional masing-masing satuan rumah susun.

Pertelaan, yang terdapat pada pasal 7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988, akan menjelaskan rumah susun yang akan memberikan kejelasan tentang batas-batas:

1. Satuan-satuan rumah susun yang dapat menjadi subyek pemilikan yang bersifat pribadi dan terpisah.
2. Satuan rumah susun sebagai subyek pemilikan yang berbentuk ruang pada masing-masing satuan rumah susun.
3. Batas-batasnya secara horisontal baik pada lantai dari satuannya maupun plafondnya serta batas-batas vertikalnya.
4. Nomor masing-masing satuan agar mudah dikenali sehingga perlu ditetapkan sistem penomoran masing-masing satuan rumah susun.
5. Bagian bersama, yang menjadi obyek pemilikan bersama. Macam, bentuk posisi dan spesifikasi dari benda-benda yang melekat pada bangunan rumah susun sebagai bagian bersama.
6. Benda bersama, yang menjadi obyek dari pemilikan bersama. Macam, bentuk posisi dan spesifikasi dari benda bersama.

7. Tanah bersama, yang menjadi obyek kepemilikan bersama, menyangkut status hak, letak batas-batas dan luasnya.

Pertelaan tersebut meliputi gambar-gambar dan uraian yang berisikan tentang:

- a. Satuan Lingkungan Rumah Susun

Lingkungan rumah susun yang digunakan untuk hunian dan sebagian kecil untuk bukan hunian sebagai pelengkap dari sistem hunian dalam hal ini milik PT X yang berlokasi di jalan Pacuan Kuda, kelurahan Kayu Putih yang diberi nama Kondominium Taman Pasadenia. Satuan lingkungan rumah susun Kondominium Taman Pasadenia ini berupa sebidang tanah yang di atasnya terdiri bangunan rumah susun yang terlihat dalam gambar tapak (site plan).

- b. Bangunan Rumah Susun,

Pada satuan lingkungan rumah susun Kondominium Taman Pasadenia tersebut terdapat satuan-satuan rumah susun (sarusun).

c. Satuan Rumah Susun,

Ditampilkan berupa gambar denah satuan rumah susun pada tiap lantai dan potongan batas-batasnya, serta posisinya terhadap bagian bersama yang ada pada lantai yang bersangkutan.

d. Detail Benda bersama/Bagian bersama,

Menampilkan gambar dari bagian bersama dan posisinya terhadap satuan rumah susun yang ada pada masing-masing lantai serta menampilkan posisi dari benda bersama yang ada.

Penetapan Nilai Perbandingan Proposional,

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988, Bab I, Pasal 1, ayat 7:

Nilai Perbandingan Proposional (NPP) adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.<sup>1)</sup>

berdasarkan perbandingan luas masing-masing sarusun, NPP masing-masing sarusun dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{NPP.Sn} = \frac{\text{L.Sn}}{\text{T.L.S}} \times 100\%$$

T.L.S

dengan:

Sn = Satuan Rumah Susun nomor n

L.Sn = Luas lantai sarusun nomor n

T.L.S = Total Luas lantai seluruh sarusun

Setelah pertelaan maka penghuni harus melihat bagaimana menetapkan service charge, apa saja yang termasuk dalam service charge sehingga mengetahui berapa yang dibebankan kepada mereka dengan jelas.

Service charge dibagi menjadi 2(dua) yaitu:

1. Maintenance Fund (Dana Pemeliharaan)

Digunakan untuk pembiayaan kegiatan operasional sehari-hari untuk pengelolaan apartemen.

---

<sup>1)</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988, Bab I, Pasal 1, ayat 7

Yang termasuk Maintenance Fund adalah:

- a. Biaya administrasi untuk alat tulis kantor, telephone, listrik, air minum, jamuan tamu, koran dan majalah, perlengkapan dapur, dan lain-lain.
- b. Biaya staf seperti biaya gaji pegawai, lembur pegawai, bonus dan THR, kesehatan, transportasi, seragam dan lain-lain.
- c. Biaya term kontrak Kondominium seperti pemeliharaan lift, kebakaran, perbaikan gedung, obat-obatan, pemeliharaan taman, penyemprotan hama, keamanan dan lain-lain.
- d. Biaya term kontrak Club House seperti kebakaran, perbaikan gedung, obat-obatan, pemeliharaan taman, penyemprotan hama, kebersihan, pengecekan generator, dan lain-lain.
- e. Biaya reparasi dan pemeliharaan M & E (Mechanical and Engineer) Kondominium seperti servis AC, servis listrik, servis alat kebakaran, dan lain -lain.

- f. Biaya reparasi dan pemeliharaan M & E Club House seperti servis listrik, AC, alat kebakaran, keamanan gedung dan lain-lain.
- g. Biaya pemeliharaan gedung condominium seperti reparasi dan pemeliharaan gedung, pemeliharaan kloset, air bersih, peralatan kerja gedung dan lain-lain.
- h. Biaya utilities Kondominium seperti lampu di koridor dan air untuk memelihara tanaman.
- i. Biaya utilities Club House seperti lampu di dalam Club House dan air untuk kolam renang.
- j. Biaya asuransi seperti asuransi kebakaran, asuransi umum (Public Liabilities), dan tenaga kerja (Workmen's Compensation).
- k. Biaya fasilitas seperti lapangan tenis, kolam renang, sarana kebugaran, dan squash.

## 2. Sinking Fund

Tiap pengelola mempunyai ketentuan sendiri-sendiri, tergantung dari fasilitas yang disediakan oleh rusun.

Sinking fund digunakan untuk pembiayaan khusus yang tidak dikeluarkan seperti kegiatan operasional, tetapi membantu kegiatan operasional seperti penggantian tali untuk lift, penggantian mesin genset, pengecatan gedung dan lain-lain.

Baik Maintenance fund maupun Sinking fund mempunyai laporan tersendiri yang akan menjelaskan berapa biaya yang harus dikeluarkan untuk pemeliharaan. Service charge yang ditetapkan oleh pengelola rusun dapat berubah, sesuai dengan keputusan 'perhimpunan penghuni' apartemen tersebut dan service charge adalah salah satu kewajiban yang harus dipenuhi dan dibayarkan penghuni kepada pengelola apartemen sesuai dengan ketentuan pengelola apartemen. Di bawah ini adalah perhitungan service charge yang diajukan oleh Pengelola rusun Taman Pasadenia kepada pengembang, PT. X.

Tabel 2. 1

## Perhitungan Service Charge

Taman Pasadenia Kondominium Property Management	
Service Charge Calculation	
Keterangan	Jumlah
Maintenance Fund	x
Sinking Fund	x
Sub Total Service Charges & Sinking Fund	x
25% Contingency	x
Total Service Charges & Sinking Fund	x
Total Service Charges & Sinking Fund for 1 month	x
Total Kondominium Unit Area	x
Service Charge & Sinking Fund /month/m2	x
US\$ 1 Exchange Rate to Rupiah	x
Service Charge & Sinking Fund/month/m2 (in US\$ 1)	x

Sumber : Dasar Perhitungan Sewrvice Chaerge Berasal Dari Pengelola Rusun Taman Pasadenia Condaminium.

### B. Metode perhitungan rentabilitas

Alasan utama yang menyebabkan perusahaan mendirikan apartemen adalah untuk mendapatkan laba. Kemampuan menghasilkan laba suatu perusahaan dapat tercermin dari rentabilitas perusahaan tersebut.

Rentabilitas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu. Dan rentabilitas suatu perusahaan diukur dengan kesuksesan perusahaan dan kemampuan menggunakan aktivitya secara produktif.<sup>2)</sup>

Disamping itu rentabilitas juga menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Ada beberapa cara yang dapat dipergunakan untuk menganalisa rentabilitas suatu perusahaan, hal ini tergantung pada laba dan aktiva atau modal mana yang akan diperbandingkan. Apakah yang akan diperbandingkan itu laba yang berasal dari operasi (usaha) atau laba bersih setelah pajak dengan aktiva operasi, atau laba bersih setelah pajak diperbandingkan dengan keseluruhan aktiva. Dengan adanya beberapa cara untuk menganalisa rentabilitas, maka tidaklah mengherankan kalau ada beberapa perusahaan yang berbeda dalam menganalisa rentabilitasnya. Namun yang harus diperhatikan disini adalah rentabilitas mana yang akan dipergunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan modal dalam perusahaan yang bersangkutan. Secara umum ada dua cara yang dipakai untuk menganalisa rentabilitas suatu perusahaan, yaitu rentabilitas ekonomis dan rentabilitas modal sendiri.

---

<sup>2)</sup>Drs. S. Munawir, Akuntan, *Analisa Laporan Keuangan*, penerbit Liberty, Yogyakarta, edisi ke empat, 1993

## 1. Rentabilitas ekonomi

Rentabilitas ekonomi ialah perbandingan antara laba usaha dengan modal sendiri dan modal asing yang dipergunakan untuk menghasilkan laba, dimana perbandingan tersebut dinyatakan dalam bentuk prosentase.<sup>3)</sup>

Rentabilitas ekonomis juga dipergunakan untuk mengukur efisiensi penggunaan modal dalam suatu perusahaan, dan dimaksudkan sebagai kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba dengan seluruh modal yang dipergunakannya. Modal yang dipergunakan untuk menghitung rentabilitas ekonomis ini adalah modal yang bekerja didalam perusahaan atau operating capital (asset), sedangkan laba yang dihasilkan dari penggunaan modal adalah laba yang berasal dari operasi perusahaan (net operating income).

Rentabilitas ekonomis menurut Arthur J. Keown adalah:

The operating income return on investment reflect the rate of return in the firm's total investment before interest and taxes.<sup>4)</sup>

---

<sup>3)</sup>Bambang Riyanto, Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, BPFE -Yogyakarta, Edisi Keempat, cetakan kedua, Juni 1996

<sup>4)</sup>Arthur J, Keown, David F. Scott, JR, John D Martin, J. William Petty, Basic Financial Management, Third Edition, hlm 58

Pada umumnya rentabilitas ekonomis lebih penting dari pada masalah laba, karena laba yang besar belum merupakan ukuran bahwa modal yang ada dalam suatu perusahaan telah bekerja dengan efisien. Efisiensi dari penggunaan modal dalam suatu perusahaan dapat diketahui dari perbandingan antara laba yang diperoleh dari kekayaan (modal dan hutang) yang digunakan untuk menghasilkan laba tersebut.

## 2. Rentabilitas modal sendiri

Rentabilitas modal sendiri adalah perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal dengan modal sendiri yang digunakan untuk menghasilkan laba atau dengan perkataan lain bahwa rentabilitas modal sendiri adalah kemampuan suatu perusahaan dengan modal sendiri yang bekerja didalamnya untuk menghasilkan laba.<sup>5)</sup>

Laba yang diperbandingkan disini adalah laba usaha yang diperoleh perusahaan setelah dikurangi dengan bunga dari modal luar dan pajak perseroan (earning after tax).

---

<sup>5)</sup> Bambang Riyanto, *ibid*, hlm 44

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi rentabilitas suatu perusahaan adalah:

a. Profit margin

Profit margin adalah perbandingan antara net operating income dengan net sales, dimana perbandingan ini dinyatakan dalam persentase. Profit margin juga memberikan gambaran mengenai keuntungan yang diperoleh perusahaan sehubungan dengan operasi yang dilakukan oleh perusahaan.

Disamping itu juga profit margin memberikan indikasi mengenai efisiensi operasi perusahaan dan juga dalam hal penetapan harga jual suatu produk. Dengan memperhatikan profit margin, maka akan diperoleh suatu gambaran yang mendalam tentang operasi perusahaan. Jika gross profit margin secara garis besar tidak berubah selama beberapa tahun, akan tetapi net profitnya turun bahwa penyebabnya kalau tidak biaya-biaya pengeluaran yang terlalu tinggi atau tarif pajaknya yang tinggi. Untuk itu dapat dianalisa lebih lanjut faktor tersebut secara khusus untuk menentukan penyebab biaya-biaya pengeluaran yang terlalu tinggi atau tarif pajaknya yang tinggi.

Untuk itu dapat dianalisa lebih lanjut faktor tersebut secara khusus untuk menentukan penyebab masalahnya, disamping itu jika gross profit margin turun, maka akan dapat diduga bahwa penyebabnya adalah harga jual yang terlalu rendah atau harga produksi yang terlalu tinggi. Karena itu besar kecilnya profit margin tergantung pada pendapatan dari sales dan besarnya biaya usaha. ada dua alternatif yang dapat ditempuh untuk memperbesar profit margin dari suatu perusahaan, dan kedua alternatif tersebut adalah:

- 1) Dengan menambah biaya usaha (operating expenses) sampai pada tingkat tertentu diusahakan tercapai tambahan penjualan yang sebesar-besarnya, atau dengan kata lain tambahan penjualan harus lebih besar dari tambahan biaya usaha. Perubahan besarnya penjualan disini disebabkan oleh:
  - a) volume penjualan dalam unit pada tingkat harga penjualan tertentu yang semakin meningkat.
  - b) adanya kenaikan harga penjualan per unit produk.

2) Dengan mengurangi pendapatan dari penjualan sampai tingkat tertentu dengan diusahakan adanya pengurangan biaya usaha yang sebesar-besarnya, atau dengan kata lain mengurangi biaya usaha relatif lebih besar daripada berkurangnya pendapatan dari penjualan. Meskipun jumlah daripada penjualan selama periode tertentu berkurang, akan tetapi disertai dengan berkurangnya biaya operasi yang lebih besar dari penjualan maka hal ini akan mengakibatkan profit marginnya makin besar.

b. Turn over of operating asset's

yaitu kecepatan berputarnya operating asset dalam suatu periode tertentu. Turn over tersebut dapat ditentukan dengan membagi net sales dengan operating asset. Dan tinggi rendahnya operating asset turn over selama periode tertentu ditentukan oleh 2 faktor, yaitu net sales dan operating asset. Dengan jumlah operating asset tertentu, makin besarnya jumlah sales selama periode tertentu dengan makin kecilnya operating asset akan mengakibatkan makin tingginya turn over. Ada 2 cara yang dapat ditempuh agar

operating turn over suatu perusahaan dapat meningkat, yaitu dengan:

- 1) Dengan menambah modal usaha sampai dengan tingkat tertentu dengan diusahakan tercapainya tambahan sales yang sebesar-besarnya. Disini maksudnya adalah bahwa penambahan sales harus lebih besar dari tambahan operating income.
- 2) Dengan mengurangi sales sampai tingkat tertentu diusahakan penurunan operating asset yang sebesar-besarnya, atau penurunan sales yang lebih kecil jika dibandingkan dengan operating assetnya.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa profit margin dimaksudkan untuk mengetahui efisiensi perusahaan dengan melihat kepada besar kecilnya laba usaha dalam hubungannya dengan sales, sedangkan operating asset turn over dimaksudkan untuk mengetahui efisiensi perusahaan dengan melihat kepada kecepatan perputaran dari operating asset dalam suatu periode tertentu. Hasil akhir dari perpaduan kedua efisiensi, profit margin dan operating turn over akan

menentukan tinggi rendahnya earning power. Oleh karena itu makin tinggi tingkat profit margin atau operating asset turn over masing-masing atau kedua duanya akan mengakibatkan naik earning power. Selain itu hubungan antara profit margin dan operating asset turn over dapat dianalisa melalui analisa Du Pont (lampiran 6). Dari analisa Du Pont tersebut kita dapat mengetahui:

- 1) Dampak dari perubahan atas kemampuan berlaba dan efisien terhadap laba investasi. Hal ini dapat dianalisa melalui perbandingan antara penjualan netto dengan biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan operasional perusahaan.
- 2) Besarnya gross margin yang diperoleh, hal ini dapat diketahui melalui penjualan netto dikurangi dengan harga pokok penjualan. Tujuan untuk mengetahui gross margin ini adalah untuk mengetahui apakah harga penjualan yang telah ditetapkan terlalu rendah atau harga pokok penjualan yang telah ditetapkan terlalu tinggi. Selain daripada itu dapat diketahui berapa persen kontribusi margin yang akan diperoleh dari hasil operasional perusahaan, jika kontribusi margin yang diperoleh cukup besar sedangkan net profitnya kecil, maka hal ini dapat dianalisa lebih

lanjut. Analisa ini dapat dititik beratkan pada biaya operasional. Biaya operasional ini dapat diklasifikasikan kedalam dua kategori, yaitu kategori biaya tetap dan biaya variable. Tujuan daripada pengklasifikasikan biaya operasional kedalam dua kategori adalah untuk mengetahui pada biaya mana saja yang telah terjadi pemborosan, sehingga dapat diambil langkah penghematan.

- 3) Dari hasil analisa Du Pont ini juga dapat dianalisa berapa persen dari penerimaan yang diperoleh dipergunakan untuk membayar bunga pinjaman. Jika persentase pembayaran bunga dibanding penerimaan cukup tinggi hal ini menandakan untuk perluasan usaha berikutnya sebaiknya tidak mempergunakan dana dari luar perusahaan.
- 4) Analisa Du Pont juga menganalisa perputaran harta perusahaan selama satu periode tertentu. Analisa mengenai perputaran harta perusahaan dalam suatu periode dapat dibagi dalam dua kategori, yaitu kategori harta lancar dan kategori harta tidak lancar. Dari hasil analisa ini dapat diketahui harta mana yang berputarnya lebih cepat, apakah harta lancar atau harta tidak

lancar. Jika harta lancarnya berputar lebih lambat dari harta tidak lancar maka hal ini dapat dianalisa melalui unsur mana yang menyebabkan harta lancar berputar lambat.

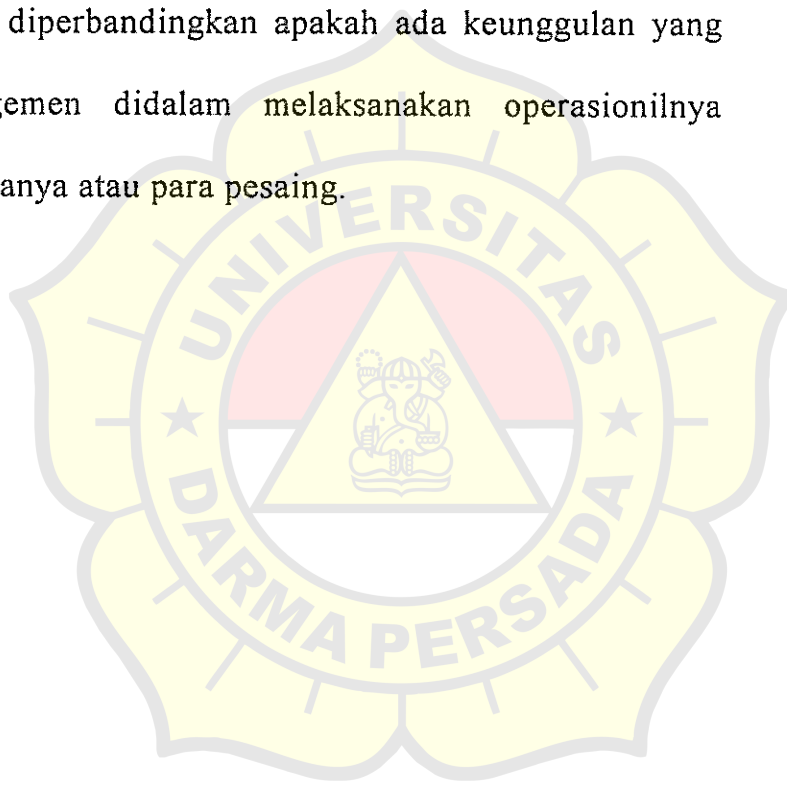
- 5) Tingkat hasil yang diterima dari penggunaan harta yang dipergunakan untuk menjalankan operasional. Analisa ini membandingkan laba bersih yang diperoleh perusahaan dengan harta yang dipergunakan untuk menjalankan operasional. Pada akhirnya tingkat hasil yang diterima dari penggunaan harta yang dimiliki perusahaan akan mempengaruhi earning per share.
- 6) Sebagai perbandingan dengan para pesaing. Jika didalam analisa Du Pont ini dibandingkan dua data, yaitu data yang berasal dari perusahaan dibandingkan dengan data pesaing atau industri, maka akan kelihatan prestasi dan efisien dari pemakaian harta perusahaan.

Dalam membandingkan prestasi perusahaan dengan industri, faktor-faktor yang harus diperbandingkan adalah:

- a) persentase harga pokok terhadap penjualan
- b) persentase biaya operasi terhadap total biaya
- c) persentase biaya terhadap penjualan

Dengan melakukan perbandingan dengan para pesaing atau industri maka dapat diketahui apakah manajemen telah berhasil mengoptimalkan harta yang dipergunakan atau belum.

Hal yang perlu diperhatikan sebelum menyimpulkan manajemen kurang berhasil dalam mengoptimalkan harta yang dipergunakan terlebih dahulu harus diperbandingkan apakah ada keunggulan yang dimiliki oleh manajemen didalam melaksanakan operasionilnya dengan perusahaan jasanya atau para pesaing.



LIABILITIES AND SHARE HOLDERS' EQUITY

ASSETS

CURRENT ASSETS

Cash and cash equivalents X  
 Short-term Investments X  
 Accounts Receivable :  
     Trade X  
     Others X  
 Inventory X  
 Prepaid value added tax X  
 advances X

Total Current Assets X

PROPERTY AND EQUIPMENT

Cost X  
 Accumulated depreciation X

OTHERS ASSETS

Security Deposit X

Total Other Assets X

TOTAL ASSETS X

CURRENT LIABILITIES

Bank Loan X  
 Accounts payable :  
     Trade X  
     Affiliates X  
     Others X  
 Accrued expenses X  
 Taxes payable X  
 Advances from customers X  
 Current maturities of long - term debts X

Total Current Liabilities X

LONG - TERM DEBTS - Net of current maturities

DUE TO SHAREHOLDERS' EQUITY X

SHAREHOLDERS' EQUITY

Paid in Capital X  
 Retained Earnings 1995, 1996 X  
 Profit during the year X

Total Shareholders's Equity X

TOTAL LIABILITIES & SHAREHOLDERS' EQUITY X

### C. Hubungan service charge dengan rentabilitas

Setelah melihat perhitungan dan apa saja yang termasuk dalam service charge, dapat kita lihat bahwa biaya-biaya yang dikeluarkan sebenarnya adalah untuk modal kerja bagi property management Kondominium Taman Pasadenia, modal kerja ini sangat penting karena untuk membiayai operasinya sehari-hari, seperti yang telah dijelaskan. Menurut Ralph Dale Kennedy modal kerja adalah:

Working capital is the excess of current asset's over current liabilities, the amount of current asset's that has been supplied by the long term creditor and the stockholders. In the other words working capital represent the amount of current asset's that have not been supplied by current short term creditor.<sup>6)</sup>

Adanya modal kerja yang cukup bagi suatu perusahaan akan memungkinkan perusahaan beroperasi dengan seekonomis mungkin dan terhindar dari kesulitan yang dapat menimbulkan krisis keuangan perusahaan. Suatu perusahaan yang mempunyai modal kerja yang berlebihan menandakan adanya dana yang tidak produktif, dan hal ini akan menimbulkan kerugian bagi perusahaan karena kesempatan untuk memperoleh keuntungan telah disia-siakan. Sebaliknya kekurangan maupun mismanagemen dalam modal kerja akan menjadi

---

<sup>6)</sup>Ralph Dale Kennedy, Phd, Stewart Yarwood MccMullen, MBA, CPA, Financial Statement, Form, Analysis and Interpretation, Sixth Edition, 1973, hlm 261

penyebab utama kegagalan suatu perusahaan. Seorang analis keuangan seringkali menyusun daftar sumber dan pemakaian modal kerja (source and use of working capital statement), dari hasil analisa ini memungkinkan untuk dilakukan proyeksi terhadap kondisi keuangan dan modal kerja yang akan dibutuhkan oleh perusahaan. Selain itu juga dapat memungkinkan menganalisa hasil dari ekspansi masa lalu dan rencana ekspansi pada masa yang akan datang.

Dengan melakukan penelitian terhadap sumber dan penggunaan modal kerja akan dapat diketahui (dideteksi) ketidak seimbangan didalam penggunaan dana, sehingga dapat diambil tindakan untuk memperbaiki ketimpangan tersebut.

### Konsep Modal Kerja

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

#### 1. Konsep Kuantitatif

Konsep ini menitik beratkan pada kuantitas dana yang diperlukan untuk mencukupi kebutuhan dana perusahaan dalam membiayai operasionilnya. Konsep kuantitatif beranggapan

bahwa modal kerja adalah keseluruhan dari jumlah aktiva lancar (gross working capital). Selain itu konsep ini tidak memperhatikan kualitas dari modal kerja, apakah modal kerja tersebut dibiayai oleh pemegang saham, hutang jangka panjang ataupun hutang jangka pendek. Yang diutamakan disini adalah kuantitasnya.

## 2. Konsep Kualitatif

Konsep modal kerja kualitatif ini berlawanan dengan konsep modal kerja kuantitatif, karena konsep ini menitik beratkan pada kualitas modal kerja. Dalam konsep ini pengertian modal kerja adalah kelebihan harta lancar terhadap hutang lancarnya (net working capital), yaitu jumlah aktiva lancar yang diperoleh dari hutang jangka panjang maupun setoran dari para pemegang saham yang dapat menjamin kelangsungan operasi perusahaan.

## 3. Konsep Fungsional

Pada konsep fungsional yang dititik beratkan adalah fungsi dari dana yang dimiliki dalam rangka menghasilkan pendapatan (laba) dari usaha. Dalam rangka menghasilkan pendapatan ada sebagian dana yang digunakan dalam satu periode yang dapat

menghasilkan pendapatan dalam periode tersebut, dan ada sebagian lagi dana yang digunakan satu periode tetapi menghasilkan pendapatan di periode berikutnya. Misalnya gedung kondominium dan genset serta mesin gondola, dimana untuk mendapatkan aktiva tersebut diperlukan dana pada saat ini namun hasil yang akan diperoleh dari penggunaan dana tersebut baru dapat dinikmati pada periode yang akan datang. Dengan demikian sebagian dari penggunaan dana ini dimaksudkan untuk menghasilkan pendapatan untuk periode berikutnya (future income). Dan berdasarkan definisi modal kerja maka pengertian non working capital adalah dana yang tidak menghasilkan current income atau walaupun menghasilkan current income adalah tidak sesuai dengan maksud utama didirikannya perusahaan. Misalnya pihak property management menggunakan management feenya untuk membeli surat berharga yang dimaksudkan untuk melunasi kewajibannya yang segera jatuh tempo. Dana yang ditanamkan dalam surat berharga tersebut menghasilkan current income, yaitu pendapatan bunga. Karena perusahaan bergerak dibidang

jasa maka pendapatan bunga yang diterima tersebut tidak termasuk dalam modal kerja. Seandainya dana yang ditanamkan dalam surat berharga tersebut diuangkan dan ditanamkan dalam perusahaannya maka dana tersebut digolongkan sebagai modal kerja (potensial working capital).

