

PENGARUH KEPUTUSAN MEMBELI ATAU MENYEWA
AKTIVA TETAP TERHADAP RUGI LABA PADA
PT WICAKSANA OVERSEAS INTERNATIONAL
DI UJUNG PANDANG



SKRIPSI

OLEH

DIAN AGUSTIANI KOEMADJI
91 01 054

PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	16-3-1998
Asal dari	FAR. EKONOMI
Banyaknya	1/SATU EKSI
Harga	HADIAH
No. Inventaris	980330110
No. Klas	

FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
UJUNG PANDANG
1998

PENGARUH KEPUTUSAN MEMBELI ATAU MENYEWA
AKTIVA TETAP TERHADAP RUGI LABA PADA
PT.WICAKSANA OVERSEAS INTERNATIONAL
DI UJUNG PANDANG

oleh

DIAN AGUSTIANI KOEMADJI
91 01 054

Skripsi Sarjana Lengkap
Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna Mencapai
Gelara Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Pada
Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin
Ujung Pandang

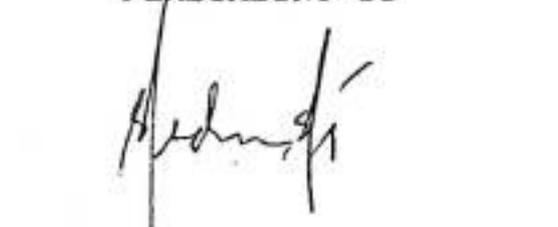
Disetujui Oleh :

PEMBIMBING I



(DRS. HARRYANTO, M.COM)

PEMBIMBING II



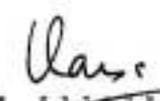
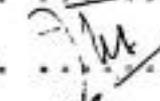
(DRA. NY. MEDIATY, M.Si)

PENGARUH KEPUTUSAN MEMBELI ATAU MENYEWA
AKTIVA TETAP TERHADAP RUGI LABA PADA
PT. WIDAKSANA OVERSEAS INTERNATIONAL
DI UJUNG PANDANG

OLEH
DIAN AGUSTIANI KOEMADJI
91 01 054

TELAH DIUJI DAN LULUS TANGGAL 13 MARET 1998

T I M P E N G U J I

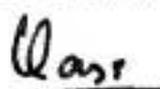
<u>NAMA PENGUJI</u>	<u>J A B A T A N</u>	<u>TANDA TANGAN</u>
1. MANSYUR SAIN, SE, DESS, AK	(KETUA, FE-UH)	1. 
2. MUSHAR MUSTAFA, SE, AK	(SEKRETARIS, FE-UH)	2. 
3. AMIRUDDIN, SE, M.SI, AK	(ANGGOTA, FE-UH)	3. 
4. HARRYANTO, SE, M.COM	(ANGGOTA, FE-UH)	4. 

DISETUIJUI OLEH,

Jurusan Akuntansi
Fakultas Ekonomi
Universitas Hasanuddin
K e t u a


Gagaring Paqalung, SE, MS, Ak

Tim Penguji
Jurusan Akuntansi
Fakultas Ekonomi Unhas
K e t u a


Mansyur Sain, SE, DESS, Ak

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

*Ayah dan ibu tercinta
yang telah membiayai dan
senantiasa berdoa demi
keselamatan dan keberhasilanku*

*Kakak, adik-adik dan ponakan tercinta,
yang mengharapkan keberhasilan studiku*

*Seseorang yang kukasihi,
yang selalu berdoa dan
memberi motivasi untuk
kesuksesanku*

Almamaterku, Universitas Hasanuddin

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. karena hanya dengan rahmat serta hidayahNya penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, dan pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin, Bapak Gagaring Pagalung, SE,M.Si,Ak selaku Ketua Jurusan Akuntansi dan seluruh staf jurusan Akuntansi yang telah membantu penulis sejak baru diterima menjadi mahasiswa sampai pada saat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Harryanto,SE,M.Com dan Ibu Mediaty,SE,M.Si, yang telah meluangkan waktu dan tenaga, serta pikirannya untuk membimbing penulis demi penyelesaian skripsi ini.
3. Pimpinan dan seluruh karyawan PT. Wicaksana Overseas International terutama Ibu F.R.Datau yang telah meluangkan waktu dan mengorbankan tenaganya untuk membantu penulis dalam mengumpulkan data.
4. Teman-teman penulis di Fakultas Ekonomi, khususnya. angkatan '91.

5. Seluruh Anggota Gerakan Pramuka Universitas Hasanuddin
Gudep 349 - 350. *Keberagaman dan Kebersamaan Kita
Berjaya.*
6. Untuk Eldha, Indah, Iccu', Misel, Lina, Yoyo, Iwan,
Hamzah, Puguh, K'Har, Ira, Vivi, Anti, Cali dan lain-
lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang
telah banyak membantu penulis.

Penulis menyadari dalam skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis menerima kritikan serta saran yang membangun.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis tidak dapat membalas jasa baik dari semua pihak yang telah rela memberikan bantuannya tetapi hanya dengan doa semoga mendapat pahala yang berlimpah dari Allah Swt. Amin.

Ujung Pandang , Juli 1997

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR SKEMA	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Masalah Pokok	4
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	4
1.4. Metode Penelitian	5
1.5. Sumber Data	5
1.6. Metode Analisis	6
1.7. Sistematika Pembahasan	7
BAB II. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	9
2.1. Sejarah Singkat Perusahaan	9
2.2. Struktur Organisasi	10
2.3. Gambaran Perkembangan Usaha	14
BAB III. LANDASAN TEORI	17
3.1. Laporan Rugi Laba	17

3.2. Pengertian Pendapatan	21
3.3. Pengertian Biaya	26
3.4. Penganggaran Modal	28
3.5. Konsep Nilai Waktu Uang	32
3.5.1. Bunga Majemuk	33
3.5.2. Nilai Tunai (Present Value)	35
3.6. Present Value dari Suatu Annuity...	41
3.7. Beberapa Metode Penilaian Usulan Proyek Investasi	43
3.7.1. Pay Back Period	43
3.7.2. Internal Rate of Return	46
3.7.3. Accounting Rate of Return ..	49
3.7.4. Net Present Value	51
3.8. Biaya Penggunaan Modal	53
3.8.1. Pengertian Biaya Modal	53
3.8.2. Biaya Penggunaan Modal Secara Keseluruhan	54
 BAB IV. PEMBAHASAN.....	 57
4.1. Gambaran Umum Perusahaan Distribusi	57
4.2. Kebutuhan Dana Investasi	59
4.2.1. Sumber Dana	59
4.2.2. Perkiraan Dana Investasi ...	59
4.3. Biaya Modal	62

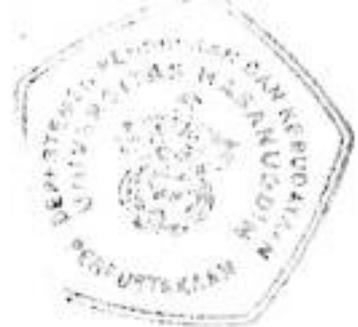
4.4. Pemilihan Metode Investasi	64
4.5. Perhitungan Present Value	67
4.6. Perbandingan Total Present Value Pengeluaran antara Membeli dan Menyewa	76
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1. Kesimpulan	80
5.2. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	xii
LAMPIRAN	xiii

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1	Nilai Majemuk dari Satu Rupiah Selama N Tahun.....	24
Tabel 2	Present Value dari Satu Rupiah	29
Tabel 3	Present Value dari suatu Annuity Satu Rupiah dari N Tahun	32
Tabel 4	Perhitungan Present Value Biaya Renovasi	69
Tabel 5	Perhitungan Present Value Biaya Sewa	69
Tabel 6	Biaya Bunga yang Berasal dari Modal Sendiri	71
Tabel 7	Biaya Bunga yang Berasal dari Pinjaman Bank	72
Tabel 8	Jumlah Biaya Bunga yang Akan Ditanggung Perusahaan	73
Tabel 9	Perhitungan Biaya Lain - Lain	74
Tabel 10	Perhitungan Present Value Biaya Rutin Pemeliharaan (Membeli).....	75
Tabel 11	Perhitungan Present Value Biaya Rutin Pemeliharaan (Menyewa)	76

DAFTAR SKEMA

	Halaman
1. Struktur Organisasi	12



DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

1. Tabel Discount Rate dari Satu Rupiah xii

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dewasa ini dunia usaha tengah mengalami perkembangan yang begitu cepat. Perkembangan yang cepat ini pada akhirnya menimbulkan persaingan yang sangat ketat. Dalam keadaan demikian setiap perusahaan harus memiliki perencanaan dan pengendalian yang baik terhadap aktivitas keuangan yang dilakukannya, sehingga tercapai tujuan laba yang optimal baik dalam jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang.

Pada umumnya setiap perusahaan yang berorientasi laba, memiliki tujuan pendirian yang sama, yaitu untuk memperoleh laba yang optimal dari kegiatan usaha yang dilakukan melalui pemanfaatan semua sumber daya yang dimiliki perusahaan. Untuk mencapai tujuannya, perusahaan tidak luput dari berbagai macam persoalan. Keberhasilan suatu perusahaan sangat tergantung dari keterampilan dan kecermatan pimpinan perusahaan dalam mengelola perusahaan guna kelangsungan hidup perusahaan tersebut. Pimpinan perusahaan biasanya dihadapkan dengan berbagai alternatif keputusan.

Dalam hal pengambilan keputusan penanaman modal, harus diperhitungkan dengan sebaik-baiknya segala bentuk pengorbanan dan manfaat-manfaat yang mungkin akan terjadi

jika penanaman modal tersebut dilaksanakan. Jika penanaman modal tidak ditangani secara cermat, dapat menimbulkan dampak negatif bagi yang melakukannya, yakni berupa kerugian, kesulitan dalam hal keuangan, bahkan dapat mengakibatkan kebangkrutan.

Penanaman modal dalam aktiva tetap berupa mesin, tanah, bangunan, atau kendaraan perlu ditangani secara cermat dan seksama. Penanaman modal dalam aktiva tetap sering membutuhkan dana yang tidak sedikit, sehingga perlu penanganan secara cermat serta pertimbangan yang matang sehingga perusahaan dapat menghindari resiko yang tidak diinginkan.

Perusahaan dalam pengadaan aktiva tetap dapat memilih beberapa alternatif diantaranya apakah menyewa saja dari pihak lain atau membeli sendiri. Akan tetapi perlu diketahui apabila menyewa belum tentu aktiva yang diinginkan untuk disewa setiap saat ada, dan bila ada belum tentu sewanya sesuai dengan yang diharapkan oleh penyewa bahkan tidak tertutup kemungkinan dalam keadaan tertentu penyewa dapat mempermainkan biaya sewanya sehingga merugikan pihak yang menyewa. Demikian pula perlu diketahui apabila ingin membeli, apakah cukup tersedia seperti yang diinginkan dan perlu diperhitungkan kualitasnya, karena akan digunakan untuk jangka waktu yang tidak pendek.

Dalam menghadapi 2 alternatif untuk pengambilan keputusan, manajer perusahaan berpedoman pada informasi akuntansi. Salah satu tipe informasi akuntansi adalah informasi akuntansi manajemen. Didalamnya tercakup informasi mengenai pendapatan, biaya dan aktiva, yang meliputi informasi masa lalu dan masa yang akan datang. Salah satu informasi akuntansi manajemen yang penting dan sangat bermanfaat bagi manajemen adalah data biaya. Masalah biaya terhadap pengambilan keputusan merupakan aspek penting, karena hal ini menyangkut pemilihan yang tepat dari berbagai alternatif yang ada. Selain itu perlu pula diperhatikan bahwa data biaya masa yang akan datang bukan seluruhnya merupakan biaya yang relevan untuk pengambilan suatu keputusan. Biaya relevan adalah biaya masa akan datang yang berbeda diantara 2 alternatif keputusan.

PT. Wicaksana Overseas International merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang distribusi. Perusahaan ini mendistribusikan produk-produk yang tergolong sebagai barang keperluan sehari-hari yang cepat terjual atau dalam istilah populernya disebut Fast Moving Consumer Goods, seperti makanan, minuman dan rokok. Sebagai salah satu mata rantai distribusi yang

utama di kota besar. PT. Wicaksana Overseas International Ujung Pandang harus memiliki aktiva tetap berupa sarana perkantoran dan fasilitas pergudangan yang tersendiri dan memadai.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka pada kesempatan ini penulis tertarik membahas suatu analisa investasi untuk pengambilan keputusan dengan judul "Pengaruh Keputusan Membeli atau Menyewa Aktiva Tetap Terhadap Rugi/Laba pada PT. Wicaksana Overseas International di Ujung Pandang". Dalam hal ini, semua unsur-unsur dalam laporan rugi laba membeli atau laporan rugi laba menyewa diasumsikan sama baik jenis dan jumlahnya, kecuali yang menyangkut biaya untuk bangunan.

1.2. Masalah Pokok

Adapun masalah pokok yang dihadapi perusahaan adalah perusahaan ingin melihat bagaimana pengaruh keputusan membeli atau menyewa bangunan terhadap Rugi Laba.

1.3. Tujuan dan Maksud Penulisan

1.3.1. Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui pengaruh keputusan membeli atau menyewa bangunan terhadap rugi laba perusahaan.

1.3.2. Maksud Penulisan

Maksud dari penulisan ini adalah :

- a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada PT. Wicaksana Overseas International mengenai pengaruh keputusan membeli atau menyewa aktiva laba perusahaan.
- b. Untuk menambah pengetahuan penulis mengenai analisa pengambilan keputusan membeli atau menyewa serta pengaruhnya terhadap rugi laba perusahaan.
- c. Untuk memenuhi sebagian syarat guna menyelesaikan studi pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

1.4. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis metode penelitian, yaitu:

1. Tinjauan Kepustakaan, yaitu penulis mempelajari dan mengumpulkan bahan-bahan dari berbagai literatur yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini.
2. Pengumpulan Data Lapang, yaitu dengan mengadakan penelitian secara langsung pada PT. Wicaksana Overseas International untuk memperoleh data yang akan digunakan dalam pembahasan masalah yang diajukan dalam skripsi ini.

1.5. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari obyek penelitian. Data tersebut diperoleh dengan cara melakukan pengamatan langsung dan wawancara atau pengajuan pertanyaan kepada staf departemen terkait perusahaan.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan ini, juga bahan-bahan yang diperoleh melalui perkuliahan maupun buku-buku.

1.6. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam pembahasan ini ada dua, yaitu :

1. Metode present value. Metode ini mempertimbangkan nilai waktu uang, dimana aliran kas pada masa yang akan datang dihitung berdasarkan nilai sekarang. Nilai sekarang dari aliran kas dihitung dengan menggunakan rumus:

$$P_n = A \times \frac{1}{(1 + i)^n}$$

dimana,

- P_n = Nilai sekarang aliran kas
- A = Aliran kas masuk atau aliran kas keluar
- i = Tingkat bunga
- n = Jangka Waktu

Metode present value dipilih sebagai metode analisis untuk memecahkan masalah dalam pembahasan skripsi ini karena dianggap paling relevan untuk bisa membandingkan antara pengeluaran jika membeli dan pengeluaran jika menyewa bangunan.

2. Metode perbandingan deksriptif (descriptive comparative), yaitu dengan memperbandingkan pengaruh dua alternatif keputusan terhadap laporan rugi laba perusahaan.

1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- BAB I : merupakan bab pendahuluan, yang menjelaskan tentang latar belakang, masalah pokok, tujuan dan maksud penulisan, metode penelitian, sumber data, metode analisis dan sistematika pembahasan.
- BAB II : menjelaskan tentang gambaran umum perusahaan, yaitu tentang sejarah singkat perusahaan, struktur organisasi perusahaan dan proses pendistribusian.

- BAB III : menjelaskan tentang landasan teori yang digunakan dalam menganalisis pembahasan. Bab ini menguraikan tentang laporan laba rugi, pendapatan, biaya, penanaman modal, konsep nilai uang yang terdiri dari bunga majemuk, present value, present value annuity, beberapa metode penilaian usulan proyek investasi dan biaya penggunaan modal.
- BAB IV : merupakan bab pembahasan, yang memuat pembahasan pengaruh keputusan membeli atau menyewa bangunan terhadap rugi laba yang mencakup gambaran umum perusahaan distribusi, dana investasi, cost of capital, pemilihan metode penilaian investasi, perhitungan present value pengeluaran serta pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba perusahaan.
- BAB V : Kesimpulan dan Saran, yang merupakan bab penutup.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

2.1. Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Wicaksana Overseas International mengawali usahanya pada tahun 1973 di Jakarta dengan nama PT. Wicaksana Overseas Import berdasarkan akta No. 800 tanggal 19 Januari 1973 dihadapan notaris Julian Nimrad Siregar Gelar Mangaradja Namora. SH. Kemudian pada tahun 1992 namanya diubah menjadi PT. Wicaksana Overseas International dengan Akta No. 7 tgl 8 Januari 1992. dihadapan notaris Benny Kristanto. SH. Sebelumnya, dibuka kantor cabang Ujungpandang, yaitu pada tanggal 1 April 1989 yang merupakan salah satu dari 23 kantor cabang yang dimiliki oleh PT. Wicaksana Overseas International.

Sejak lahirnya, perusahaan ini telah mendapatkan kepercayaan dari sebuah perusahaan multi nasional British American Tobacco (BAT) Indonesia untuk menyalurkan sebagian produknya ke seluruh wilayah Indonesia. Sehingga sampai sekarang ini PT Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang menekuni usahanya di bidang pendistribusian barang-barang kebutuhan rumah tangga.

Produk-produk yang didistribusikan oleh perusahaan ini sehari-harinya dibutuhkan oleh masyarakat umum. Harga beli produknya relatif terjangkau sehingga pertumbuhan penjualan perusahaan sampai sekarang cukup stabil. Pada

umumnya pertumbuhan penjualan ini didorong oleh faktor pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan daya beli masyarakat. Selain itu penambahan jenis juga mempunyai pengaruh yang cukup besar. Sampai saat ini, perusahaan telah menyalurkan 20 merek dagang atau ± 300 jenis produk.

2.2. Struktur Organisasi

Struktur organisasi sangat memegang peranan penting dalam suatu perusahaan. Struktur organisasi dapat memberikan gambaran dan batasan tentang wewenang, tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian. Dengan demikian, diharapkan dapat tercipta suatu kesatuan kerja yang menjamin pula terselenggaranya internal control yang baik. Untuk mewujudkan hal tersebut, semua bagian yang ada dalam struktur organisasi harus mengikuti apa yang telah digariskan dalam suatu kesatuan mekanisme kerja yang efektif dan efisien.

Untuk mencapai sasarnya, Perusahaan telah menetapkan struktur organisasinya sebagai berikut:

1. Branch Manager
2. General Administration
3. Field Supervisor
4. Personal and General Affairs Officer
5. Chief Accountant



6. Godown Keeper
7. Helper
8. Salesman/Driver

Untuk lebih jelasnya, struktur organisasi tersebut dapat dilihat pada halaman berikut.

Berdasarkan struktur organisasi ini, tiap-tiap bagian dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Branch Manager

Branch manager adalah sebagai pimpinan perusahaan cabang Ujung Pandang. Sebagai pimpinan perusahaan, Branch Manager mempunyai wewenang untuk menetapkan kebijaksanaan yang akan dilaksanakan dalam perusahaan dan mempunyai tugas serta tanggung jawab terhadap berhasil tidaknya perusahaan dalam mencapai tujuan.

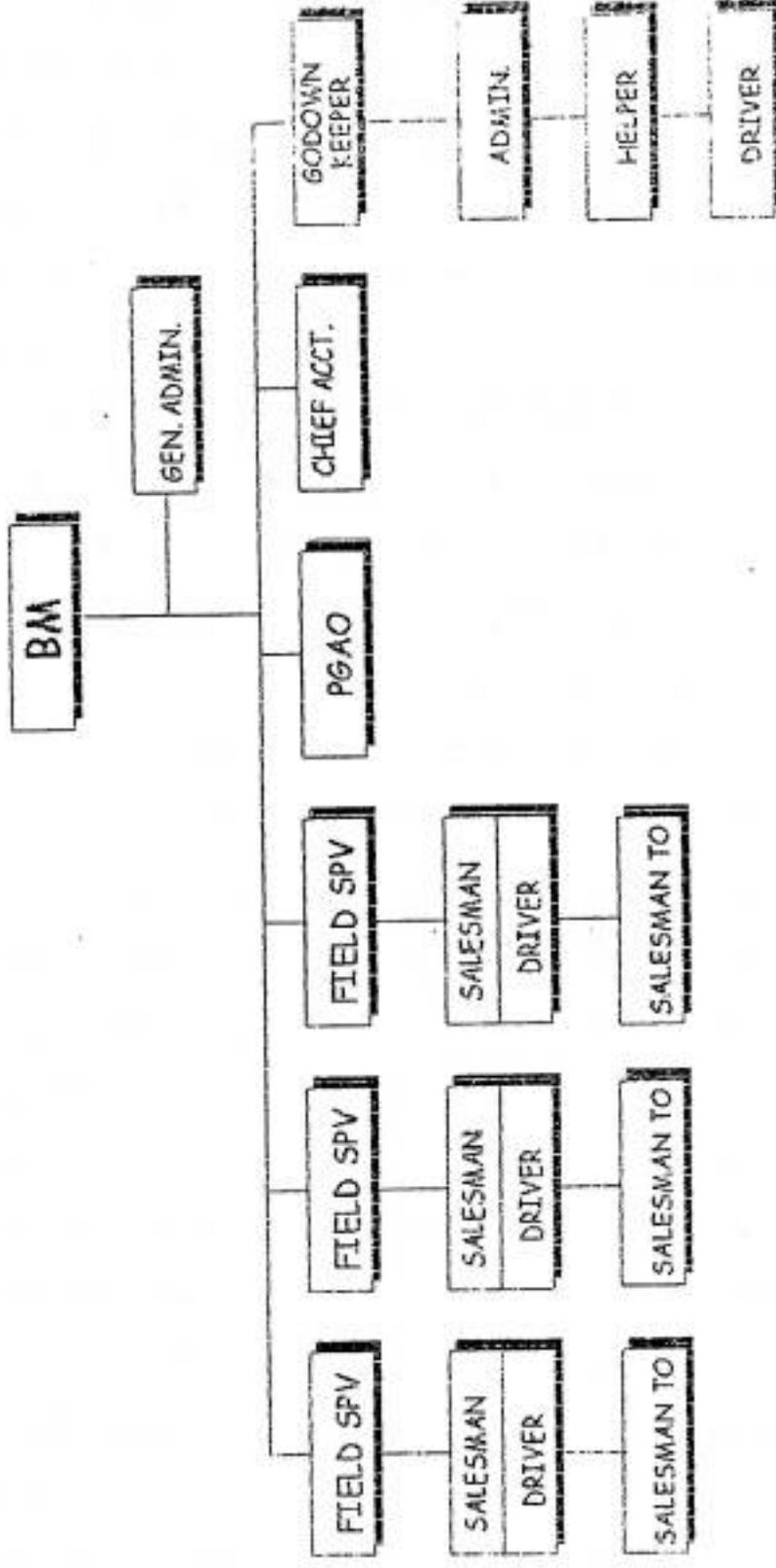
2. General Administration

General Administration mempunyai tugas dan tanggung jawab membantu Branch Manager dalam menjalankan tugasnya, terutama dalam hal administrasi, yaitu menangani semua pekerjaan administrasi dari Branch Manager.

3. Field Supervisor

Field supervisor bertanggung jawab atas pemasaran, penjualan dan pencapaian target penjualan atas 1

PT. WIKAKSANA OVERSEAS INTERNATIONAL
 BRANCH - UJUNGPAJANG



Sumber : PT. Wikaksana Overseas International





kelompok produk. Field supervisor ini juga bertugas mengawasi salesman dan driver untuk 1 kelompok produk yang dibawahinya. Pada perusahaan ini, ada 3 field supervisor, yaitu field supervisor untuk kelompok produk BAT, kelompok produk P&G serta kelompok produk campuran.

4. Personell and General Affairs Officer (PGA0)

PGA0 ini mempunyai tugas dan tanggung jawab dibidang personalia dan sekaligus bertindak sebagai humas. Sebagai personalia, bagian ini bertugas mencari tenaga yang sesuai dengan kebutuhan perusahaan. Sedangkan dibidang humas, bagian ini bertugas melayani segala bentuk kehumasan perusahaan, seperti berhubungan dengan pihak luar perusahaan. Selain itu, PGA0 juga bertanggung jawab atas keadaan serta kebersihan kantor, yang dalam hal ini dibantu oleh satpam dan office boy.

5. Chief Accountant

Chief accountant ini mempunyai tugas dan tanggung jawab dibidang keuangan dan pembukuan. Bagian ini yang menjalankan fungsi controlling dari EDP, kredit serta piutang, serta mengelola keuangan dan menjalankan pembukuan. Bagian ini membawahi kasir serta collector.

6. Godown Keeper.

Godown keeper ini adalah bagian gudang, yang bertanggungjawab atas gudang serta pendistribusian



barangnya. Godown keeper ini membawahi admin yang bertanggung jawab atas kartu stok, helper yang bertugas mengangkat barang dan driver atau supir.

2.3. Gambaran Perkembangan Usaha

Seperti yang telah diutarakan sebelumnya, Pt. Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang telah memulai usahanya dibidang pendistribusian barang keperluan sehari-hari atau fast moving goods. Dari tahun ke tahun jenis produk yang didistribusikan oleh perusahaan ini juga semakin beraneka ragam. Jika pada awalnya perusahaan ini mendistribusikan beberapa merek dagang produk dari PT. Indofood dan BAT, maka sekarang ini perusahaan ini telah menyalurkan 20 merek dagang dengan kurang lebih 300 jenis produk.

Salah satu kunci utama kesuksesan penyaluran produk-produk sampai ditangan konsumen adalah saluran distribusi yang efisien dengan ketepatan waktu serta penyebaran yang merata diseluruh jaringan penjualan perusahaan. Sebelum disalurkan kepada pelanggan, kantor distrik atau depot, barang-barang yang diterima pada kantor cabang disimpan pada gudang. Selain itu dapat pula disalurkan langsung ke pelanggan atau melalui kantor distrik dan depot. Ini biasa disebut dengan jaringan distribusi langsung dan jaringan distribusi tidak langsung. Depot yang ada disesuaikan

dengan lokasi geografis serta penetrasi pasar atas produk yang disalurkan. Untuk menjamin kesegaran mutu produk, perusahaan memiliki tenaga khusus untuk memeriksa produk yang kadaluarsa atau dalam kondisi yang tidak layak jual untuk ditarik dari pasaran untuk diganti dengan produk yang masih baru.

PT. Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang memiliki sub distributor sebanyak 7 buah sebagai saluran distribusi yang tersebar di beberapa kabupaten, yaitu Pare-Pare, Luwu, Soppeng, Majene, Bantaeng, Bulukumba dan Bone. Sebagai cabang perusahaan terbesar kedua di Indonesia bagian Timur setelah PT. Wicaksana Overseas International Cabang Surabaya, PT. Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang juga membawahi depot Palu dan Kendari.

Pada mulanya, perusahaan ini hanya menyewa sebuah bangunan yang secukupnya. Bangunan yang digunakan seharusnya memiliki sarana logistik yang cukup baik, luas dan memadai. Hal ini harus dipenuhi karena mengingat produk yang akan didistribusikan adalah barang keperluan sehari-hari yang harus tiba ditangan konsumen dalam keadaan yang baik dan utuh. Karena itu, sarana pergudangan atau logistik mutlak diperhatikan.

Seiring dengan semakin berkembangnya jaringan distribusi dari perusahaan ini, perusahaan telah beberapa

kali berpindah tempat. Selain untuk mencari sarana logistik yang memadai, hal ini juga disebabkan oleh pihak penyewa hanya memberikan jangka waktu tertentu dan biasanya sulit untuk diperpanjang. Sehingga jauh sebelum masa sewa selesai perusahaan harus mulai mencari bangunan yang akan ditempati selanjutnya.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1. Laporan Rugi Laba

Pada perusahaan bisnis, laporan keuangan merupakan output dan hasil akhir dari proses akuntansi. Laporan keuangan ini akan menjadi informasi bagi para pemakai laporan keuangan sebagai salah satu bahan dalam berbagai proses pengambilan keputusan, termasuk keputusan investasi penanaman modal. Disamping sebagai informasi, laporan keuangan juga sebagai pertanggungjawaban atau *accountability* dan menggambarkan indikator kesuksesan suatu perusahaan mencapai tujuannya.

Laporan keuangan dihasilkan dari proses akuntansi yang dilakukan atas dasar prinsip-prinsip akuntansi yang lazim atau yang diterima secara umum. Namun prinsip ini relatif tidak bersifat absolut, sehingga dalam rugi laba terdapat faktor kebijaksanaan yang besar peranannya.

Tujuan utama perusahaan pada umumnya adalah untuk memperoleh laba. Besarnya laba perusahaan dihitung dengan mempertemukan secara layak semua pendapatan dengan semua biaya (*proper matching of revenue with expenses*) di dalam satu periode akuntansi yang sama.

Beberapa pengertian mengenai rugi laba dan hal yang berkaitan dengannya akan dikutip dari beberapa pendapat :

D. Harnanto, menuliskan :

"Laporan rugi laba merupakan laporan mengenai usaha-usaha yang telah dilakukan oleh perusahaan dan menyatakan laba atau rugi yang dicapai perusahaan itu selama jangka waktu tertentu".¹⁾

Sedangkan Committee on Terminology mendefinisikan laba sebagai berikut :

"Jumlah yang berasal dari pengurangan harga pokok produksi, biaya-biaya lain dan kerugian dari penghasilan atau penghasilan operasi."²⁾

Selain itu APB statement mengartikan laba (rugi) sebagai berikut :

"Kelebihan (defisit) penghasilan di atas biaya selama satu periode akuntansi."³⁾

Jadi dari beberapa definisi di atas jelaslah bahwa laba atau rugi perusahaan diperoleh akibat dari dilaksanakannya operasi/kegiatan perusahaan dimana hasil dari kegiatan tersebut dipertemukan antara pendapatan dan seluruh biaya untuk menilai hasil kegiatan perusahaan dalam suatu periode tertentu.

Selain pengertian laba dan rugi, dalam literatur akuntansi dikenal juga istilah gain dan loses yang oleh FASB didefinisikan sebagai berikut:

-
- 1) D.Harnanto, *Akuntansi untuk Usahawan*, Edisi kelima, lembaga penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, cetakan I, 1981, halaman 18.
 - 2) Sofyan Syafri Harahap, *Teori Akuntansi*, PT Raja Grafindo Utama, 1993, halaman 132.
 - 3) Ibid., halaman 133.

"Gain adalah naiknya nilai equity dari transaksi yang sifatnya insidental dan bukan kegiatan utama entity dan dari transaksi / kejadian lainnya yang mempengaruhi entity selama periode tertentu, kecuali yang berasal dari hasil atau investasi pemilik. Sedangkan loses adalah turunnya nilai equity dari transaksi yang sifatnya insidental dan bukan kegiatan utama perusahaan dan dari seluruh transaksi kejadian lainnya yang mempengaruhi entity selama periode tertentu, kecuali yang berasal dari biaya atau pemberian kepada pemilik (prive)."⁴⁾

Sehingga, menurut literatur akuntansi, gain dan loses adalah diperoleh dari kejadian atau transaksi yang sifatnya insidental, yang mengakibatkan perubahan pada nilai equity pemilik selama periode tertentu.

3.1.1. Penyajian Laporan Rugi Laba

Penyajian laporan rugi laba adalah hal penting yang harus diperhatikan. Pada beberapa literatur akuntansi, penyajian laporan rugi laba itu sendiri dapat dibagi 2 bentuk penyajian, yaitu :

1. Current operating income.

Yaitu pencantuman pos dalam laporan rugi laba hanyalah pendapatan yang berasal dari kegiatan normal dan kegiatan yang tidak biasa dicantumkan dalam laporan laba ditahan.

4) Ibid., halaman 134.

2. All inclusive income.

Yaitu memasukkan semua income yang berasal dari kegiatan normal dan kegiatan insidental dalam laporan rugi laba dan hasil akhirnya dilaporkan ke laporan laba ditahan.

Mengenai penyajian laporan rugi laba ini oleh AAA mendukung sebagai berikut :

Laporan rugi laba untuk periode tertentu harus menggambarkan semua penghasilan yang diakui dan seluruh biaya yang dikeluarkan dan dibebankan tanpa melihat apakah berasal dari kegiatan operasi atau tidak.

3.1.2. Susunan Laporan Rugi Laba

Biasanya susunan laporan rugi laba perusahaan dibuat untuk mempermudah pemahaman atau bahkan analisa laporan keuangan bagi pihak yang berkepentingan. Susunan laporan rugi laba dapat digunakan dua bentuk, yaitu :

1. Laporan rugi laba satu tahap (single step income statement)
2. Laporan rugi laba beberapa tahap (multiple step income statement)

Pada laporan rugi laba satu tahap untuk menghitung laba bersih, semua penghasilan, baik

operasional maupun non operasional langsung dipertemukan dengan semua biaya, baik operasional maupun non operasional. Pada laporan rugi laba beberapa tahap, untuk menghitung laba bersih ditempuh tahap sebagai berikut :

1. Menghitung laba kotor atas penjualan, yaitu dengan mempertemukan penghasilan penjualan (operasional) dikurangi harga pokok penjualan.
2. Menghitung laba bersih usaha (operasional) dengan mempertemukan laba kotor atas penjualan dikurangi dengan biaya komersial, yaitu biaya distribusi (pemasaran) dan biaya administrasi dan umum.
3. Menghitung laba bersih sebelum pajak dengan mempertemukan laba bersih usaha ditambah saldo penghasilan di atas biaya di luar usaha.
4. Menghitung laba bersih sesudah pajak, yaitu dengan mempertemukan laba bersih sebelum pajak dikurangi pajak atas laba.

3.2. Pengertian Pendapatan

Pendapatan atau biasa disebut dengan revenue, merupakan suatu konsep yang relatif sulit didefinisikan, sebab revenue sering dikaitkan dengan prosedur akuntansi tertentu, jenis perubahan nilai tertentu, atau kaidah yang

implisit mengenai waktu revenue harus dilaporkan. Namun beberapa pengertian pendapatan akan dituliskan menurut beberapa definisi berikut :

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam Standar Akuntansi Keuangan,

"Pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode, bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal."⁵⁾

Sedangkan menurut Zaki Baridwan,

"Revenue adalah aktiva masuk dan kenaikan lain aktiva suatu badan usaha atau pelunasan utangnya (atau kombinasi keduanya), selama suatu periode yang berasal dari penyerahan atau pembuatan barang, penyerahan jasa, atau dari kegiatan lain yang merupakan kegiatan utama badan usaha."

Selanjutnya dituliskan oleh Zaki, revenue adalah :

"hasil penjualan atau penghasilan jasa kepada pembeli selama suatu periode akuntansi dikurangi penjualan retur dan potongan."⁶⁾

Dari definisi tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa revenue atau pendapatan adalah keseluruhan penerimaan dari hasil penjualan barang-barang dan jasa

5) Ikatan Akuntan Indonesia, *Standar Akuntansi Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta, 1994, halaman 23.3

6) Zaki Baridwan, *Intermediate Accounting*, Edisi Ketujuh, Penerbit BPFE Yogyakarta, 1992, halaman 23 & 30.

yang diperoleh suatu unit usaha selama periode tertentu. Pendapat lain beranggapan bahwa revenue adalah aliran masuk atau peningkatan jumlah aktiva atau penyelesaian kewajiban dari suatu perusahaan selama satu periode dari penyerahan atau produksi barang, penyerahan jasa atau aktivitas lainnya yang berhubungan dengan operasi utama perusahaan.

Hal ini sesuai dengan definisi FASB yang dikutip oleh Vernom Kam dalam bukunya *Accounting Theory* berdasarkan SFAC nomor 6 :

"Revenue are inflow or other and hancemen of asset combination entity on satlement of its liabilities (or combination of both), during a period from delivery producing goods, rendering services, or other activities that constitute the entity's on going major or central operation."⁷⁾

3.2.1. Pengukuran Pendapatan

Tentang pengukuran pendapatan, dalam buku *Standar Akuntansi Keuangan*, ditruliskan :

"Pendapatan harus diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau dapat diterima"⁸⁾

7) Vernom Kam, *Accounting Theory*, Second Edition, New York, John Wilet and Sons Inc., 1990, page 137.

8) Ikatan Akuntan Indonesia, op.cit., halaman 23.4.

Menurut Ikatan Akuntan Indonesia, jumlah pendapatan yang timbul dari suatu transaksi, biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli atau pemakai aktiva tersebut.

Jumlah tersebut diukur dengan nilai wajar imbalan yang diterima atau akan dapat diterima oleh perusahaan dikurangi jumlah diskon dagang atau rabat volume yang sesuai yang ditetapkan oleh perusahaan.

Jadi dari beberapa definisi sebelumnya, maka pendapatan diperoleh melalui hasil penjualan barang atau jasa, atau timbul karena adanya barang atau jasa yang dijual kepada konsumen.

Pendapatan dapat pula diperoleh dari penjualan atau pertukaran aktiva diluar barang atau pertukaran aktiva tetap juga dari hasil investasi seperti bunga, dividen dan lain-lain.

Untuk penetapan income diperlukan suatu proses yang menunjukkan hubungan antara revenue dan biaya yang biasa disebut proses membandingkan (*matching*) yang dalam literatur akuntansi dikenal dengan istilah *matching concept* atau biasa juga disebut *matching expense and revenue concept* (konsep penandingan pendapatan).

Matching expense ini merupakan pedoman dasar untuk

menentukan biaya apa saja yang harus dibebankan pada perhitungan rugi laba atau income untuk suatu periode.

3.2.2. Saat Pengakuan Pendapatan

Dalam beberapa buku akuntansi terhadap hal saat pengakuan pendapatan dikenal adanya azas yang disebut "azas realisasi" (realization concept / realization principle). Azas ini yang menjadi pedoman dalam pembahasan tentang saat penentuan pendapatan (the timing of revenue determination).

saat pengakuan pendapatan ini sangat penting, seperti dituliskan D. Hartanto

"Dalam menentukan hasil, kita melihat dua aspek, ialah besarnya hasil dan waktunya hasil itu didapatkan."

Selanjutnya dituliskan pula

"... hasil itu telah dianggap didapat pada waktu produk secara yuridis, berpindah tangan, pada jual beli barang-barang yang segera dapat direalisasikan, hasil itu dapat dianggap didapat pada waktu terjadinya penjualan, dan karenanya prinsip ini dinamakan prinsip realisasi..."⁹⁾

Prinsip realisasi di atas dapat dijadikan sebagai pedoman penentuan saat diakuinya pendapatan, disamping bertujuan untuk menghindari penyajian pendapatan yang overstated atau understated dalam laporan rugi laba yang

9) D. Hartanto, *loc.cit*, halaman 34 dan 24.

mencerminkan hasil usaha perusahaan pada suatu periode tertentu.

Oleh Standar Akuntansi Keuangan mengenai saat pengakuan penghasilan dituliskan,

"penghasilan diakui dalam laporan rugi laba kalau kenaikan menjadi ekonomi di masa depan yang berkaitan dengan peningkatan aktiva atau penurunan kewajiban telah terjadi dapat diukur dengan andal. Ini berarti pengakuan penghasilan terjadi bersamaan dengan pengakuan kenaikan aktiva atau penurunan kewajiban".¹⁰⁾

Dari beberapa literatur akuntansi, secara umum saat pengakuan pendapatan dapat dibagi menjadi beberapa cara sebagai berikut:

1. Pendapatan diakui saat penjualan.
2. Diakui saat seleainya produksi.
3. Secara proporsional selama tahap produksi.
4. Saat pembayaran diterima (penagihan kas).

Keempat alternatif bisa dipakai dalam pengakuan pendapatan tergantung dari sifat dan jenis bidang usaha suatu entity.

3.3. Pengertian Biaya

Dalam menjalankan operasi perusahaan tidak dapat dihindari terjadinya biaya, untuk itu penulis akan menguraikan beberapa definisi berikut mengenai biaya :

10) Ikatan Akuntansi Indonesia, *log cit*, halaman 30.

Biaya menurut Committee on Terminology adalah :

"Semua biaya yang telah dikenakan dan dapat dikurangkan pada penghasilan "

FASB mendefinisikan :

"expense sebagai arus keluar aktiva, penggunaan aktiva atau munculnya kewajiban atau kombinasi keduanya selama satu periode yang disebabkan oleh pengiriman barang, pembuatan barang, pembebanan jasa, atau pelaksanaan kegiatan lainnya yang merupakan kegiatan utama perusahaan."

Selain itu APB mendefinisikan pula expenses :

"sebagai penurunan gross dalam asset atau kenaikan gros dalam kewajiban yang diakui dan dinilai menurut prinsip akuntansi yang diterima yang berasal dari kegiatan mencari laba yang dilakukan perusahaan".¹¹⁾

Menurut teori matching concept, maka biaya harus dibebankan sesuai dengan pengakuan dan periode penghasilan.

Dalam hal sukar melakukan matching, maka pembebanan harus dilakukan secara rasional dan sistematis. Dalam hal biaya yang dikeluarkan masih memiliki potensi menghasilkan di masa yang akan datang, maka dapat ditunda pembebanannya, sebaliknya jika tidak ada kemungkinannya lagi maka langsung dibebankan.

11) Teori Akuntansi, *op.cit.*, halaman 133.

3.4. Penganggaran Modal

Salah satu jenis pengambilan keputusan yang penting bagi manajemen adalah pengambilan keputusan penanaman modal. Penanaman modal yang dilakukan oleh pemerintah, swasta atau perorangan, bertujuan untuk memperoleh manfaat diwaktu yang akan datang. Pada umumnya penanaman modal yang dilakukan oleh pemerintah merupakan suatu usaha yang bersifat sosial ekonomis, yaitu mencari manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan masyarakat. Lain halnya bagi pihak swasta, yang lebih mengutamakan manfaat keuangan atau laba, tanpa mengabaikan manfaat sosialnya.

Pengambilan keputusan penanaman modal penting bagi manajemen, karena penanaman modal berkaitan dengan:

1. Keterikatan sumber dana perusahaan dalam jumlah yang relatif besar.
2. Jangka waktu investasi yang relatif lama.
3. Masa yang akan datang yang penuh ketidakpastian."¹²⁾

Oleh karena itu, hal ini perlu ditangani secara cermat, agar tidak menimbulkan dampak negatif berupa kerugian atau kesulitan dalam hal keuangan.

12) Abdul Halim dan Bambang Supomo, *Akuntansi Manajemen*, Edisi Pertama, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1993, halaman 95.

Masalah penanaman modal erat kaitannya dengan penyusunan anggaran modal (capital budgeting), karena disusun berdasarkan proyek-proyek penanaman modal yang diputuskan oleh manajemen untuk dilaksanakan.

Pengambilan keputusan investasi, biasa dikenal dengan istilah capital budgeting decision. Istilah yang digunakan tentang penanaman modal atau investasi atau capital budgeting decision secara garis besarnya dapat diartikan sebagai semua kegiatan perencanaan investasi jangka panjang, pengeluaran dana masa sekarang dan perealisasiannya atau perolehan kembali dana tersebut beberapa tahun yang akan datang.

Seperti yang didefinisikan oleh R.N. Anthony dan James SR sebagai berikut:

"The proposal to invest fund, that is capital, at the present time in the expectation of earning a return in this money over some future period."¹³⁾

Pada dasarnya penanaman modal atau capital budgeting adalah pengikatan sumber - sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang. Contoh sederhana yang dapat dikemukakan adalah pembelian aktiva tetap berupa tanah, gedung, kendaraan, mesin, dan lain

13) Robert N. Anthony and James S. Reece, *Management Accounting*, Fifth Edition, Homewood, Illinois, Richard D. Irwin, page 618

sebagainya. Dana yang telah dikeluarkan untuk memperoleh aktiva tersebut diharapkan dapat kembali dengan keuntungan yang telah diperkirakan pada waktu yang akan datang.

Beberapa penulis dan ahli finansial berikut mengemukakan definisi capital budgeting yang berbeda tetapi pada dasarnya mempunyai maksud yang sama:

Ray H. Garrison mengemukakan pengertian capital budgeting sebagai berikut:

"Capital budgeting is an investment concept, since it involves a commitment of funds now in order to receive some desired return in the future."¹⁴⁾

Hal ini berarti bahwa capital budgeting adalah suatu konsep investasi, sejak ada keputusan pengeluaran uang untuk diterima kembali dimasa yang akan datang.

Sedangkan menurut Jack L. Smith dalam bukunya menyebutkan capital budgeting sebagai berikut:

"Capital budgeting is a process that helps managers plan for the acquisition and financing of long term investments - primarily in fixed assets."¹⁵⁾

14) Ray H. Garrison, *Managerial Accounting: Concept for planning, Control, Decision Making*, Fourth Edition: Business Publication Inc., 1985 page 591.

15) Jack L. Smith, Robert M. Keith, William L. Stephens, *Managerial Accounting*, Mc. Graw - Hill Inc: USA, 1988.

Gudono menjelaskan juga dengan mengemukakan sebagai berikut:

"Capital Budgeting dapat diartikan sebagai semua kegiatan perencanaan investasi jangka panjang (aktiva tetap) dan perealisasiannya."¹⁶⁾

Dari seluruh pengertian sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan, bahwa capital budgeting adalah suatu proses perencanaan modal pada satu atau lebih usulan proyek investasi dimana pengembalian yang diharapkan dari proyek tersebut baru akan diterima pada masa yang akan datang. Selain itu seluruh pengertian di atas melihat betapa pentingnya capital budgeting bagi perusahaan, dimana keputusan dalam bidang ini mempunyai pengaruh yang luas terhadap perusahaan di waktu yang akan datang.

Bambang Riyanto mengemukakan bahwa capital budgeting mempunyai arti yang sangat penting bagi perusahaan karena alasan berikut:

1. Dana yang dikeluarkan akan terikat untuk jangka waktu yang lama. Berarti perusahaan akan menunggu dalam jangka waktu tertentu sampai keseluruhan dana yang telah tertanam dapat diperoleh kembali.
2. Investasi dalam aktiva tetap menyangkut harapan terhadap hasil penjualan di waktu yang akan datang. Kesalahan dalam mengadakan perencanaan dapat

¹⁶⁾ Gudono, *Akuntansi Manajemen*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 1993, halaman 150

mengakibatkan adanya kelebihan atau kekurangan dalam investasi aktiva tetap. Jika investasi dalam aktiva tetap terlalu besar melebihi yang dibutuhkan akan memberikan beban tetap yang besar bagi perusahaan. Sebaliknya jika jumlah investasi dalam aktiva tetap terlalu kecil dapat mengakibatkan kekurangan peralatan, yang bisa mengakibatkan perusahaan bekerja dengan harga pokok yang tinggi sehingga mengurangi daya saing atau kemungkinan lainnya yaitu kehilangan sebagian dari pasar produknya.

3. Pengeluaran dana untuk keperluan tersebut biasanya meliputi jumlah yang besar. Jumlah dana yang besar itu mungkin tidak dapat diperoleh sekaligus. Berhubung dengan itu maka sebelumnya harus dibuatkan rencana yang hati-hati dan teliti.
4. Kesalahan dalam pengambilan keputusan mengenai pengeluaran modal tersebut akan berakibat buruk. Kesalahan dalam pengambilan keputusan di bidang ini tidak dapat diperbaiki tanpa adanya kerugian.¹⁷⁾

3.5. Konsep Nilai Waktu Uang

Konsep nilai waktu uang adalah suatu konsep yang menjelaskan bahwa jumlah uang yang diterima sekarang lebih disenangi dari pada menikmati jumlah uang yang sama tetapi baru tersedia 1 tahun yang akan datang. Konsep nilai waktu uang ini beranggapan bahwa nilai mata uang akan selalu mengalami penurunan. Hal ini disebabkan oleh pengaruh inflasi dan tingkat bunga. Semakin tinggi inflasi, semakin cepat penurunan nilai mata uang, dan semakin tinggi tingkat bunga. Hal ini dapat kita amati dalam kehidupan

17) Bambang Riyanto, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi 4: Penerbit BPFE Yogyakarta, 1995, halaman 121.

sehari-hari. Apabila inflasi meningkat, maka umumnya bank-bank harus memberikan suku bunga simpanan yang makin tinggi agar masyarakat tetap bersedia menyimpan uangnya di Bank. Apabila bunga lebih kecil dari pada tingkat inflasi yang mungkin terjadi, maka tidak ada masyarakat yang akan menyimpan uangnya di bank.

Konsep tersebut di atas disebut oleh Djarwanto Ps sebagai konsep *time preference*.

"Konsep *time preference* yaitu memilih lebih menyenangkan sejumlah uang yang tersedia sekarang dari pada menikmati uang yang sama tetapi baru tersedia satu tahun kemudian".¹⁸⁾

Sebagai contoh, jika seseorang diberikan tawaran untuk memilih diberi uang sejumlah Rp. 100 saat ini atau pada tahun yang akan datang, seseorang cenderung memilih diberi pada saat itu juga. Karena nilai uang Rp.100 pada saat ini lebih tinggi dari pada tahun yang akan datang. Jika tawaran ini diterima, uang itu dapat ditabung di bank dan mendapatkan bunga jika saat ini diterima.

3.5.1. Bunga Majemuk

Nilai majemuk dari sejumlah uang merupakan penjumlahan dari jumlah uang mula-mula (original

18) Djarwanto PS, *Capital Budgeting*, Edisi kedua: Penerbit BPFE Yogyakarta, 1993 halaman 9.

amount) atau jumlah modal pokok dan jumlah bunga yang diterima selama satu periode. Bunga adalah sejumlah uang yang dibayarkan sebagai kompensasi terhadap apa yang diperoleh dari penggunaan uang tersebut. Dengan kata lain bunga adalah harga uang yang diberikan pihak pemakai modal.

Rumus untuk memperoleh nilai majemuk:

$$T_{\sqrt{n}} = X_0 (1 + i)^n$$

dimana,

$T_{\sqrt{n}}$ = Jumlah uang pada akhir periode n

n = Jumlah periode

X_0 = Jumlah uang pokok

i = tingkat bunga

Sebagai contoh, apabila uang sebesar Rp. 100 ditabung dibank dan bank tersebut memberikan nilai bunga sebesar 16%, setahun yang akan datang jumlah pokok tabungan dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\begin{aligned} T_{\sqrt{n}} &= 100 (1 + 0,16)^1 \\ &= 100 (1,16)^1 \\ &= \text{Rp. } 116 \end{aligned}$$

Jadi jumlah uang tabungan ditambah bunganya akan menjadi Rp. 116. Apabila setahun yang akan datang

uang yang sejumlah Rp. 116 itu tidak diambil, dua tahun yang akan datang pokok tabungan ditambah bunganya dapat dihitung dengan cara:

$$\begin{aligned} T_{\sqrt{n}} &= 100 (1 + 0,16)^2 \\ &= 100 (1,345) \\ &= \text{Rp. } 134,5 \end{aligned}$$

Jumlah tabungan pada dua tahun yang akan datang menjadi Rp. 134,5. Dalam proses di atas, bunga yang tidak diambil diberi bunga juga oleh bank. Itulah sebabnya proses itu disebut bunga berbunga atau bunga majemuk (compound value).

Tabel 1
Nilai Majemuk Dari Satu Rupiah Selama N Tahun

% Thn	1 %	2 %	5 %	6 %	7 %
1	1,010	1,020	1,050	1,060	1,070
2	1,020	1,040	1,102	1,124	1,166
3	1,030	1,061	1,158	1,191	1,260
4	1,041	1,082	1,216	1,262	1,360
5	1,051	1,104	1,276	1,338	1,469

sumber: Djarwanto Ps (dikutip sebagian)

3.5.2. Nilai Tunai (Present Value)

Merupakan suatu kenyataan bahwa nilai rupiah yang diterima atau dikeluarkan sekarang lebih besar nilainya daripada rupiah yang sama jumlahnya tetapi

dikeluarkan satu tahun atau beberapa tahun yang akan datang. Oleh karena itu orang lebih suka memiliki sejumlah uang pada saat ini daripada memiliki jumlah uang yang sama pada waktu yang akan datang. Seperti dikemukakan oleh Abdul Halim sebagai berikut:

"Perusahaan akan lebih senang menerima sejumlah uang sekarang daripada menerimanya 1 atau beberapa tahun kemudian karena dengan menerima sejumlah uang saat ini lebih pasti dan dapat diinvestasikan sehingga menghasilkan laba, daripada jika diterima 1 atau beberapa tahun yang akan datang yang penuh dengan ketidakpastian".¹⁹⁾

Nilai uang di masa yang akan datang tergantung pada tarif diskonto atau discount factor yang digunakan. Discount factor adalah pecahan desimal yang dikalikan dengan jumlah uang di waktu yang akan datang sehingga nilai dari jumlah uang tersebut menjadi lebih rendah atau berkurang. Metode mengalikan discount factor dengan jumlah uang pada waktu yang akan datang disebut metode present value. Metode ini dapat digunakan untuk

19) Abdul Halim dan Bambang Supomo, *op.cit.*, halaman 97

menilai suatu kelayakan penanaman modal aktiva tetap.

Satu hal yang perlu diperhatikan dalam metode ini adalah bahwa metode ini mempertimbangkan nilai waktu daripada uang. Seperti yang dikemukakan oleh Djarwanto Ps tentang pengertian present value sebagai berikut:

"Present value (nilai sekarang) adalah besarnya jumlah uang pada awal periode yang diperhitungkan atas dasar tingkat bunga tertentu dari suatu jumlah uang yang baru akan diterima beberapa periode kemudian."²⁰⁾

Dengan demikian jelaslah bahwa present value sangat dipengaruhi oleh waktu dan discount factor atau tingkat bunga yang berlaku.

Layak tidaknya suatu penanaman modal menurut metode present value, maka pertama yang dihitung adalah nilai sekarang (present value) dari hasil yang diharapkan atas dasar discount factor tertentu. Setelah itu jumlah present value dari keseluruhan hasil yang diharapkan dikurangi dengan present value dari jumlah investasi (initial investment). Apabila positif, maka usul penanaman

20) Djarwanto PS, *Loc.cit.*, halaman 15.

modal tersebut dapat diterima. Sebaliknya jika negatif, usulan penanaman modal tersebut sebaiknya ditolak.

Metode ini dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan dalam dua pilihan investasi, yaitu antara membeli / membuat sendiri atau menyewa dari pihak lain. Pilihan didasarkan pada present value of cost akibat pembelian atau pembuatan sendiri dan present value menyewa, mana yang lebih rendah. Present value of cost dari pilihan yang lebih rendahlah yang diterima.

Perhitungan present value secara matematik dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$PV = A \frac{1}{(1 + i)^n}$$

dimana,

- PV = Present Value
- A = Nilai yang akan datang
- i = Tingkat bunga (discount rate)
- n = Jumlah periode

Berdasarkan rumus present value tersebut maka present value untuk setiap tahun adalah sebagai berikut:

- Present value dari jumlah uang akhir tahun I:

$$PV = A_1 \frac{1}{(1+i)^1}$$

- Present value dari jumlah uang akhir tahun II:

$$PV = A_2 \frac{1}{(1+i)^2}$$

- Present value dari jumlah uang akhir tahun III:

$$PV = A_3 \frac{1}{(1+i)^3}$$

- Present value dari jumlah uang akhir tahun ke-n:

$$PV = A_n \frac{1}{(1+i)^n}$$

Apabila seluruh penerimaan untuk setiap akhir tahun dinilai sekarang dan dijumlahkan, rumusnya adalah:

$$PV = \frac{CF}{(1+i)^1} + \frac{CF}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF}{(1+i)^n}$$

dimana,

- CF = Cash Flow
 i = Tingkat bunga (discount rate)
 n = Jumlah periode.

Untuk lebih mempercepat dan memudahkan perhitungan present value dari sejumlah uang yang akan diterima atau dikeluarkan dalam beberapa periode yang akan datang, kita dapat menyusun tabel nilai sekarang dari Rp. 1, dengan rumus sebagai berikut:

$$PV = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Tabel 2
 Present Value dari Rp. 1,-

% Thn	1 %	2 %	5 %	6 %	8 %	9 %	10%	15%
I	0,990	0,980	0,952	0,943	0,926	0,917	0,909	0,870
II	0,980	0,961	0,907	0,890	0,857	0,842	0,826	0,756
III	0,971	0,942	0,864	0,840	0,794	0,772	0,751	0,658
IV	0,961	0,924	0,823	0,792	0,735	0,708	0,683	0,572
V	0,951	0,906	0,784	0,747	0,681	0,650	0,621	0,497

Sumber: Djarwanto Ps.

Perhitungan present valuenya dilakukan dengan jalan mengalikan jumlah uang pada akhir periode dengan faktor bunga (interest factor atau discount factor) yang terdapat pada tabel present value dari Rp.1,- tersebut.

3.6. Present Value dari Suatu Annuity

Suatu annuity adalah sederetan (series) pembayaran atau penerimaan (cash flow) dengan jumlah uang tetap selama suatu jangka waktu tertentu. Setiap cash flow dilakukan pada akhir tahun, present valuenya dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$P_n = A \frac{1}{(1+a)^1} + A \frac{1}{(1+a)^2} + \dots + A \frac{1}{(1+a)^n}$$

Atau

$$P_n = A \left[\frac{1}{(1+a)^1} + \frac{1}{(1+a)^2} + \dots + \frac{1}{(1+a)^n} \right]$$

Sebagai contoh, sebuah perusahaan yang memberi royalti sebesar Rp. 500.000,- setiap tahun selama 4 tahun berturut-turut dan atas dasar bunga 7%. Untuk mengetahui besarnya present value dari jumlah tersebut selama 4 tahun dapat dihitung dengan jalan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} P_n &= \frac{500.000}{(1,07)^1} + \frac{500.000}{(1,07)^2} + \frac{500.000}{(1,07)^3} + \frac{500.000}{(1,07)^4} \\ &= \frac{500.000}{1,07} + \frac{500.000}{1,1449} + \frac{500.000}{1,225} + \frac{500.000}{1,3108} \\ &= 467.289,72 + 436.719,36 + 408.163,27 + 381.446,44 \\ &= \underline{\underline{\text{Rp. 1.639.619,03}}} \end{aligned}$$

Atau

Tabel 3
Present Value dari Suatu Anuitas Satu Rupiah
dari n Tahun

Thn	1 %	2 %	5 %	6 %	7 %
1	1,010	1,020	1,050	1,060	1,070
2	1,020	1,040	1,102	1,124	1,166
3	1,030	1,061	1,158	1,191	1,260
4	1,041	1,082	1,216	1,262	1,360
5	1,051	1,104	1,276	1,338	1,469

Sumber : Djarwanto Ps, halaman 24.

Dengan menggunakan tabel tersebut di atas, present value dari suatu anuitas dihitung dengan rumus:

$$P_n = A (CF),$$

dimana A adalah present value dari suatu anuitas dihitung dari Rp. 1,- untuk n tahun dan tingkat bunga tertentu, dan CF merupakan cash flow per tahun.

3.7. Beberapa Metode Penilaian Usulan Proyek Investasi

Suatu usulan investasi dapat dinilai kelayakannya dengan beberapa metode. Dengan metode-metode ini, kita dapat menilai suatu rencana investasi diterima atau ditolak. Metode-metode itu adalah sebagai berikut:

3.7.1. Pay Back Period

Metode pay back period adalah metode yang mengukur kecepatan investasi dapat ditutup kembali

dengan arus penerimaan kas. Dengan kata lain, metode ini mengukur jangka waktu yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran bagi investasi dengan menggunakan arus penerimaan kas.

Metode pay back period menurut Ray H. Garrison dalam bukunya *Managerial Accounting* mengatakan sebagai berikut:

"Pay back period is the number of year needed for a project to accumulated enough cash to pay for the initial cost of investment".²¹⁾

Dari pengertian di atas, kita dapat ketahui bahwa pay back period adalah lamanya waktu yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran bagi investasi. Jangka waktu tersebut dihitung dengan membandingkan jumlah modal (pengeluaran) yang diinvestasikan dengan aliran kas yang diperoleh dari operasi pertahun. Oleh Ray H. Garrison dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{PBP} = \frac{\text{Jumlah modal yang diinvestasikan}}{\text{Aliran Kas}}$$

21) Ray H. Garrison, *op.cit.*, page 597.

Satuan hasil dari metode ini adalah waktu, seperti tahun dan bulan. Karena metode ini mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali, maka dasar yang digunakan adalah aliran kas per tahun. Perusahaan harus menetapkan target pay back period untuk sebuah proyek investasi. Jika pay back period yang dihitung lebih panjang dari pada target pay back period yang telah ditentukan maka usulan investasi ditolak. Sebaliknya jika pay back period lebih pendek daripada target pay back period yang telah ditetapkan, maka usulan investasi diterima. Apabila perusahaan mempertimbangkan dua usulan investasi, maka yang diterima adalah usulan investasi yang pay back period-nya lebih pendek.

Sebagai contoh, sebuah perusahaan telah menetapkan target pay back period untuk proyek yang dilaksanakan adalah 5 tahun. Jumlah pengeluaran untuk investasi tersebut adalah 50 juta. Aliran kas masuk pertahun 12,5 juta rupiah. Berdasarkan data tersebut, perhitungan periode pay back-nya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{PBP} &= \frac{\text{Rp. 50.000.000,-}}{\text{Rp. 12.500.000,-/tahun}} \\ &= 4 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Berarti pengeluaran untuk investasi tersebut tertutupi dalam jangka waktu 4 tahun. Dengan demikian berarti lebih cepat 1 tahun dari pada target yang telah ditetapkan oleh perusahaan. Maka usulan investasi ini layak diterima.

Akan tetapi metode ini juga mempunyai beberapa kelemahan seperti dikemukakan oleh Djarwanto Ps sebagai berikut:

1. Mengabaikan nilai waktu daripada uang.
2. Lebih mementingkan aspek likuiditas daripada aspek profitabilitas. Untuk investasi jangka panjang metode ini menjadi kurang teliti;
3. Tidak memperhatikan adanya perbedaan dalam umur investasi dan tidak memperhatikan cash inflow diluar pay back period.²²⁾

3.7.2. Internal Rate of Return

Yang dimaksud dengan Internal rate of return (IRR) menurut Drs. Djarwanto PS adalah sebagai berikut:

"Internal Rate of Return adalah tingkat bunga yang menjadikan present value dari hasil yang didapatkan melalui aliran kas sama besarnya

22) Djarwanto PS, *op.cit.*, halaman 51.

dengan present value dari besarnya investasi."23)

Atau dengan kata lain tingkat bunga yang menjadikan present value sama dengan nol. Internal rate of return (r) ini dicari dengan jalan coba-coba atau trial and error. Apabila dengan tingkat bunga tertentu dihasilkan present value positif, maka IRR (r) yang kita cari pasti di atas tingkat bunga tersebut, dan kita harus mengambil tingkat bunga yang lebih besar. Sebaliknya bila dengan tingkat bunga tersebut menghasilkan present value negatif, maka r yang dicari pasti di bawah tingkat bunga tersebut.

Apabila present value dari hasil perhitungan tidak terdapat pada tabel nilai sekarang, maka penentuan IRR dilakukan dengan proses interpolasi. Interpolasi adalah suatu proses untuk menentukan selisih r yang tidak terdapat pada tabel present value. Tingkat bunga yang terdapat pada tabel nilai sekarang pada umumnya dinyatakan dalam persentase bulat, sedangkan biasanya persentase tingkat bunga

23) Djarwanto Ps, *op.cit.*, halaman 58.

suatu usulan investasi biasanya dinyatakan dalam bentuk pecahan desimal.

Adapun persamaan yang digunakan adalah:

$$\text{IRR} = \text{DRR} + (\text{DRT} - \text{DRR}) \frac{\text{NPVR}}{\text{NPVR} - \text{NPVT}}$$

dimana,

IRR = Internal Rate of Return

DRR = Discount rate yang rendah

DRT = Discount rate yang tinggi

NPVR = Net present value dari cash flow pada discount rate rendah

NPVT = Net present value dari cash flow pada discount rate tinggi

Aturan keputusan karena kriteria IRR adalah dengan cara membandingkan IRR (r) dengan minimum acceptable return atau required rate of return (k = biaya modal). Bila $r \geq k$, maka usul investasi diterima. Sebaliknya jika $r < k$, maka usul investasi ditolak. Apabila dengan menggunakan simbol, kriteria keputusan metode IRR adalah:

$r \geq k$, diterima

$r < k$, ditolak

3.7.3. Accounting Rate of return

Accounting rate of return (ARR) tidak berdasarkan pada konsep cash flow. Metode ini berdasarkan pada keuntungan netto tahunan yang dihasilkan dari proyek yang bersangkutan. Metode ini mengukur berapa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi. Atau dengan kata lain, mengukur tingkat kemampuan laba (profitabilitas).

ARR dihitung dengan membandingkan keuntungan netto tahunan yang dihasilkan (setelah pajak) dari proyek yang diusulkan dengan total initial investment (modal yang diinvestasikan). Adapun persamaannya adalah sebagai berikut:

$$\text{ARR} = \frac{\text{NI}}{\text{IO}}$$

dimana,

ARR = Accounting rate of return

NI = Net income (setelah pajak)

IO = Initial outlay (modal yang diinvestasikan)

Hasil yang diperoleh dinyatakan dalam persentase. Kriteria pengambilan keputusan investasi berdasarkan metode ARR dilakukan dengan membandingkan ARR yang dihasilkan dari suatu proyek

investasi dengan target ARR yang harus dicapai, yang dapat berupa cost of capital (biaya penggunaan modal). Jika ARR yang dihasilkan dari suatu proyek investasi lebih besar daripada biaya penggunaan modal, maka usul investasi dapat diterima. Sebaliknya jika ARR-nya lebih besar daripada biaya penggunaan modal, proyek investasi ditolak.

Menurut Abdul Halim, ada beberapa kelebihan metode ARR:

1. Data yang digunakan dapat diambil dari laporan keuangan perusahaan yang sudah tersedia.
2. Pendapatan selama masa investasi diperhitungkan.²⁴⁾

Sedangkan Djarwanto Ps mengemukakan beberapa kekurangan metode ARR:

1. Mengabaikan nilai waktu uang.
2. Mengabaikan umur proyek, sehingga dapat terjadi suatu proyek investasi yang mempunyai umur lebih panjang mempunyai ARR yang sama dengan proyek yang umurnya lebih pendek.
3. Tidak membedakan aliran kas dengan pembukuan transaksi, sehingga suatu proyek investasi yang mempunyai skedul penyusutan lebih cepat akan menghasilkan keuntungan lebih rendah dan di pihak lain akan meninggikan aliran kas.²⁵⁾

24) Abdul Halim, Ak dan Drs. Bambang Supomo, Ak, *op.cit.*, halaman 102.

25) Djarwanto PS, *op.cit.*, halaman 48.

3.7.4. Net Present Value

Metode net present value ini memperhitungkan nilai waktu uang. Menurut metode ini, penerimaan kas pada masa yang akan datang selama investasi berlangsung, dihitung berdasarkan nilai sekarang. Penilaian atas usulan investasi berdasarkan metode ini adalah dengan cara menghitung selisih antara nilai sekarang investasi (cash out flow) dengan nilai sekarang penerimaan kas bersih selama investasi (cash inflow). Selisih ini dinamakan nilai sekarang netto (net present value).

Kriteria penilaiannya adalah, suatu usulan investasi akan diterima jika net present value positif. Sebaliknya jika net present value-nya negatif, maka usulan investasinya ditolak. Atau dengan kata lain, jika nilai sekarang dari cash inflow lebih besar daripada nilai sekarang cash out flow, usulan investasi diterima. Sebaliknya jika nilai sekarang dari cash out flow lebih besar dari pada nilai sekarang cash inflow, usulan investasi ditolak.

Nilai sekarang dari cash inflow atau cash outflow dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Nilai sekarang} &= A \times \frac{1}{(1+i)^n} \\ &= \frac{A}{(1+i)^n} \end{aligned}$$

dimana,

A = Aliran kas (cash flow)
 i = Tingkat bunga
 n = Jangka waktu

Sedangkan NPV,

$$\text{NPV} = \text{PV CIF} - \text{PV COF}$$

$$= \frac{\text{Cif}_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{\text{Cif}_n}{(1+i)^n} - \frac{\text{Cof}_1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{\text{Cof}_n}{(1+i)^n}$$

dimana,

NPV = Net present value

Cif_1 = cash inflow dalam tahun 1

Cif_n = cash inflow pada periode n

Cof_1 = cash outflow dalam tahun 1

Cof_n = cash outflow pada periode n

i = Tingkat bunga

n = Jangka waktu

Jika dituliskan dengan simbol, kriteria pengambilan keputusannya dapat dituliskan sebagai berikut:

$NPV \geq 0$, usul investasi diterima

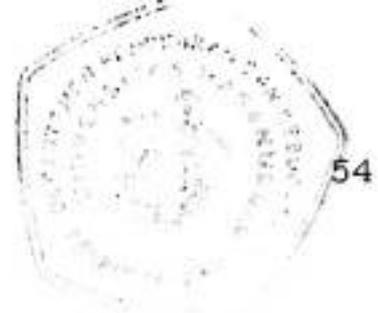
$NPV < 0$, usul investasi ditolak



3.8. Biaya Penggunaan Modal

3.8.1. Pengertian Biaya Modal

Biaya modal atau biaya penggunaan modal atau cost of capital adalah suatu konsep yang dimaksudkan untuk dapat menentukan besarnya biaya riil dari penggunaan modal dari masing-masing sumber dana, untuk kemudian menentukan biaya modal rata-rata (average cost of capital) dari keseluruhan dana yang digunakan dalam perusahaan. Biaya penggunaan modal dari suatu sumber dana adalah sama dengan discount rate yang dapat menjadikan nilai sekarang (PV) dari dana netto yang diterima perusahaan dari suatu sumber dana sama dengan nilai sekarang dari semua sumber dana yang harus dibayarkan akibat penggunaan dana tersebut beserta pelunasannya. Pada umumnya digunakan perhitungan biaya modal atas dasar sesudah pajak. Biaya modal rata-rata biasanya digunakan sebagai ukuran untuk menentukan diterima atau ditolaknya suatu usul investasi, yaitu dengan membandingkan rate of return dari usul investasi tersebut dengan cost of capitalnya.



3.8.2. Biaya Penggunaan Modal Secara Keseluruhan

Tingkat biaya penggunaan modal harus dihitung dengan cermat. Hal ini perlu untuk menghitung jumlah biaya modal yang digunakan secara keseluruhan dalam suatu pembelanjaan atau investasi. Biaya dari sumber modal yang berbeda akan berbeda pula. Oleh sebab itu sebelum ditentukan biaya modal secara keseluruhan, perlu dihitung weighted average dari setiap sumber dana.

Ada dua cara penentuan bobot, yaitu:

1. Didasarkan pada jumlah rupiah dari masing-masing komponen struktur modal.
2. Proporsi modal dalam struktur modal, yang dinyatakan dalam persentase.

Untuk lebih jelasnya, diberikan contoh berikut:

Sebuah perusahaan mempunyai struktur modal sebagai berikut:

Hutang jangka panjang	:	Rp. 60.000.000,-
Modal sendiri	:	120.000.000,-

Jumlah		Rp.180.000.000,-
--------	--	------------------

Biaya penggunaan modal dari masing-masing sumber dana adalah sebagai berikut:

Hutang jangka panjang	:	16 %
Modal sendiri	:	18 %
Tingkat pajak	:	25 %

Langkah pertama yang dilakukan adalah melakukan penyesuaian pajak bagi biaya hutang jangka panjang untuk menjadikan biaya sesudah pajak. Jadi biaya hutang sesudah pajak adalah:

$$16 \% (1 - 0,25\%) = 12 \%$$

Perhitungan biaya modal rata-rata dari perusahaan tersebut dilakukan dengan cara:

1. Perhitungan biaya modal berdasarkan pada jumlah rupiah masing-masing komponen modal.

Perhitungan Biaya Modal
(dalam ribuan rupiah)

Komponen Modal	Jumlah Modal	Komponen Biaya	Jumlah Biaya
Hut. Jk. Panjang	Rp. 60.000,-	12 %	Rp. 7.200,-
Modal Sendiri	120.000,-	18 %	21.600,-
Jumlah	Rp. 180.000,-		Rp. 28.800,-

Sumber : data olahan

$$\begin{aligned} \text{Biaya modal rata-rata} &= \frac{\text{Rp. 28.000.000}}{\text{Rp. 180.000.000}} \times 100 \% \\ &= 16 \% \end{aligned}$$

2. Perhitungan biaya modal dengan menggunakan proporsi modal dalam struktur modal dinyatakan dalam persentase.

Perhitungan Biaya Modal
(dalam ribuan rupiah)

Komponen Modal	% dari Total	Komposisi Biaya	H a s i l
Hut. Jk. Panjang	33,33 %	12 %	4 %
Modal Sendiri	66,67 %	18 %	12 %
Jumlah	100 %		16 %

Sumber : data olahan

Jadi biaya modal rata-rata = 16 %

BAB IV
PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan Distribusi

PT. Wicaksana Overseas International ini bergerak di bidang distribusi. Perusahaan ini merupakan cabang yang terbesar untuk wilayah Indonesia bagian timur. Dari tahun ke tahun usaha ini semakin berkembang dan mengalami peningkatan terus menerus. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan sejak tahun 1995 s/d tahun 1996. Hal ini dapat dilihat dari jenis produk dengan komposisinya yang berubah-ubah.

Komposisi Penjualan

Tahun Jenis	J u m i a h (%)	
	1995	1996
Rokok	8 %	46 %
Makanan	90 %	22 %
Farmasi	-	17 %
Lain-lain	2 %	9 %

Sumber : PT. WOI

Dari daftar di atas, dapat dilihat jelas perkembangan peningkatan jumlah jenis produk yang didistribusikan. Dalam menjalankan usahanya, perusahaan mengemban misi yang disebut "misi distribusi". Misi ini dapat diartikan sebagai usaha yang berkesinambungan untuk menempatkan produk dalam keadaan mutu terbaik pada lokasi, tipe pasar dan waktu yang tepat sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

Misi tersebut diwujudkan oleh perusahaan dalam 3 jenis ukuran pokok, yaitu:

1. Penyebaran Produk, artinya produk tersebar merata di wilayah dan tipe-tipe pelanggan yang sesuai dengan rencana pemasaran.
2. Persediaan Barang, artinya barang selalu tersedia dalam jumlah yang cukup, sesuai dengan tingkat permintaan pasar dan kemampuan penjualan pelanggan.
3. Kesegaran Mutu Produk, artinya barang yang dipasok oleh perusahaan dan dijual oleh pelanggan kepada konsumen selalu dalam kondisi baik.

Dengan memperhatikan misi tersebut, dapat dilihat bahwa perusahaan selalu menekankan pada mutu persediaan. Dengan demikian, pengelolaan logistik, dalam hal ini pergudangan, merupakan salah satu kunci keberhasilan yang penting untuk menjamin suatu sistem penyediaan barang yang segar, berkecukupan dan berkesinambungan bagi keperluan pasar. Selain itu, kesuksesan penyaluran produk-produk sampai ditangan konsumen adalah saluran distribusi yang efisien dengan ketepatan waktu serta penyebaran yang merata diseluruh jaringan penjualan perusahaan.

PT. Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang memiliki 7 sub distributor sebagai saluran distribusi yang tersebar di beberapa kabupaten, yaitu Pare-Pare, Luwu, Soppeng, Majene, Bantaeng,

Bulukumba dan Bone. Sebagai cabang perusahaan terbesar kedua di Indonesia bagian Timur setelah PT. Wicaksana Overseas International Cabang Surabaya, PT. Wicaksana Overseas International cabang Ujung Pandang juga membawahi depot Palu dan Kendari.

4.2. Kebutuhan Dana Investasi

Dalam suatu perencanaan proyek investasi, dana adalah salah satu hal yang harus diperhatikan. Hal ini perlu dilakukan karena tanpa dana, suatu proyek investasi tidak akan mungkin dapat dilaksanakan. Untuk itu, perlu dibahas mengenai kebutuhan dana investasi, yang mencakup sumber dana dan perkiraan dana yang dibutuhkan.

4.2.1. Sumber Dana

Sumber dana untuk membiayai proyek investasi ini adalah jika membeli bangunan, berasal dari pinjaman bank dan modal sendiri. Adapun komposisinya adalah 60 % pinjaman dari bank, 40 % dari modal sendiri.

4.2.2. Perkiraan Dana Investasi

Dalam membeli atau menyewa, ada beberapa biaya yang memiliki jenis dan jumlah yang sama. Misalnya, keduanya memerlukan biaya asuransi. Karena penulis menggunakan asumsi relevan cost,

maka jenis dan jumlah biaya yang sama tidak akan diperhitungkan.

Jumlah keseluruhan dana yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek investasi jika membeli atau menyewa, serta waktu pengeluaran dana tersebut dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

1. Biaya Renovasi

Oleh karena bangunan yang akan dibeli atau disewa belum memiliki ruangan-ruangan yang sesuai, maka perlu dilakukan renovasi. Jika perusahaan membeli, diperkirakan akan terjadi renovasi pada awal periode. Adapun besar biayanya adalah Rp. 2.000.000,- pada awal periode. Sedangkan jika perusahaan menyewa bangunan, pengeluaran untuk renovasi pada awal periode adalah sebesar Rp. 3.800.000,-. Kemudian berturut-turut pada periode ke IV, VII, X, yaitu setiap perusahaan mulai menyewa bangunan. Diperkirakan biaya ini akan meningkat sebesar Rp. 1.500.000,- setiap perusahaan mulai menyewa.

2. Biaya Bunga

Biaya bunga yang dimaksud adalah beban bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan jika memilih membeli sendiri bangunan. Bunga ini adalah bunga dari modal yang digunakan untuk

membeli sendiri bangunan yang diperkirakan sebesar Rp.150.000.000,-. Dari jumlah tersebut, 40 % adalah berasal dari modal sendiri dan 60 % dari pinjaman dari bank. Beban bunga dari kedua sumber tersebut adalah 20 % untuk modal sendiri, dan 18 % untuk beban bunga bank. Modal tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu 12 tahun sesuai dengan umur proyek. Untuk perhitungan yang lebih rinci, akan dihitung selanjutnya.

3. Biaya Lain-lain

Biaya lain-lain yang dimaksud adalah biaya yang diperkirakan akan muncul selama penggunaan bangunan jika perusahaan membeli bangunan, misalnya jika bangunan memerlukan sejumlah biaya untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak terduga. Adapun jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.200.000. Biaya ini diperkirakan akan meningkat sebesar 10 % per tahun.

4. Biaya Sewa

Bangunan yang akan disewa, tidak dapat disewa untuk jangka waktu 12 tahun sekaligus. Dalam jangka waktu tersebut, diperkirakan perusahaan akan menyewa bangunan sebanyak 4 kali, yaitu pada awal periode, periode ke IV,

kali, yaitu pada awal periode, periode ke IV, VII dan X atau dengan kata lain, setiap tiga tahun sekali. Adapun biaya sewa pada awal periode adalah sebesar Rp. 34.500.000 dan diperkirakan biaya sewa tersebut akan mengalami peningkatan sebesar 20 %.

5. Biaya Rutin Pemeliharaan

Biaya rutin pemeliharaan yang dianggarkan jika perusahaan membeli bangunan adalah sebesar Rp. 1.200.000,- pada tahun pertama. Sedangkan jika perusahaan menyewa, diperkirakan sebesar Rp. 1.800.000,-. Biaya ini diperkirakan akan mengalami peningkatan sebesar 20 % setiap tahun.

6. Biaya Depresiasi

Biaya depresiasi ini adalah sebesar Rp. 12.500.000,- per tahun, yaitu merupakan penyusutan gedung selama 12 tahun, dengan menggunakan metode garis lurus.

4.3. Biaya Modal

Telah dijelaskan sebelumnya, bahwa kebutuhan dana investasi ini bersumber dari modal sendiri 40 % dan pinjaman jangka panjang 60 %, berasal dari bank. Diperoleh keterangan dari perusahaan bahwa biaya untuk modal sendiri 20 % pertahun dan biaya modal untuk pinjaman jangka panjang dari bank sebesar 18 % pertahun. Penentuan biaya

modal sendiri oleh perusahaan adalah berdasarkan pada tingkat pengembalian dari modal tersebut jika digunakan untuk investasi lain, dapat diperoleh tambahan keuntungan sebesar 20 %. Disamping itu, penentuan tingkat bunga yang lebih tinggi dibanding tingkat bunga bank, untuk menjaga resiko yang harus ditanggung. Jika dana tersebut di simpan di bank, bunga yang diperoleh 18 % per tahun, namun bisa dikatakan tidak ada resikonya dibandingkan dengan jika diinvestasikan untuk proyek yang lain. Sementara untuk penentuan biaya modal yang berasal dari pinjaman bank adalah didasarkan pada tingkat bunga yang dibebankan bank atas pinjaman tersebut.

Perhitungan biaya modal yang akan digunakan oleh penulis dalam analisa perhitungan investasi ini adalah biaya modal rata-rata (weighted average cost of capital). Untuk menghitung biaya modal rata-rata tersebut, perlu diadakan penyesuaian pajak untuk pinjaman jangka panjang dari bank. Tarif pajak yang digunakan adalah sesuai dengan tarif pajak sekarang yang dirata-ratakan, sebagai berikut:

$$\frac{10\% + 15\% + 30\%}{3} = 18,3\% \text{ dibulatkan } 18\%$$

3

Dengan demikian, biaya modal pinjaman jangka panjang setelah disesuaikan dengan unsur pajak adalah $18\% \times (1 - 0,18) = 14,76\%$ dibulatkan menjadi 15 %. Dari

informasi tersebut maka perhitungan biaya modal rata-rata yang akan digunakan dalam analisa investasi nanti adalah sebagai berikut:

Pehitungan Biaya Modal Rata-Rata

Komponen Modal	% Modal	Biaya Komposisi	Jumlah
Hut.Jk.Panjang Modal Sendiri	60 %	15 %	8 %
	40 %	20 %	9 %
Jumlah	100 %		17 %

Dengan berdasarkan pada perhitungan di atas, maka biaya modal yang akan digunakan untuk menghitung present value dari pengeluaran di masa yang akan datang adalah 17%.

4.4. Pemilihan Metode Investasi

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, ada beberapa metode yang dapat digunakan untuk menilai kelayakan dari suatu proyek investasi. Masing-masing metode memiliki kelebihan dan kekurangan.

Seperti yang telah dijelaskan, masalah pokok yang akan dibahas, pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba. Dalam hal ini yang dibahas adalah pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba selama umur bangunan atau umur investasi. Oleh sebab itu, tidak semua penilaian investasi yang telah dikemukakan sebelumnya relevan untuk digunakan.

Untuk menentukan metode penilaian investasi yang paling relevan untuk digunakan dalam analisa investasi ini, berikut akan diuraikan tentang metode penilaian investasi, lalu dibandingkan satu dengan yang lainnya.

1. Metode Payback Period

Dalam penilaian investasi, metode payback period digunakan untuk mengukur kecepatan suatu dana investasi dapat ditutupi kembali dengan aliran kas masuk (cash inflow). Dengan kata lain, metode ini dipakai untuk mengukur jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutupi pengeluaran untuk investasi dengan menggunakan cash in flow. Payback period adalah lamanya waktu yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran tersebut. Apabila jangka waktunya lebih pendek, dikatakan lebih baik. Untuk menghitung payback periodnya, harus diketahui aliran kas masuk per tahun dan jumlah pengeluaran untuk investasi.

Berdasarkan masalah pokok yang dibahas, perusahaan ingin mengetahui pengaruh dari dua pilihan, menyewa atau membeli. Aliran kas masuk diasumsikan sama. Yang berbeda hanyalah jenis serta jumlah biaya yang dikeluarkan. Karenanya metode ini tidak relevan untuk diterapkan.

2. Metode Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah discount rate yang menjadikan present value proceeds sama besarnya dengan present value dari initial outlay. Jika

kriteria pengambilan keputusan didasarkan pada IRR maka cara yang dipakai adalah membandingkan IRR dengan cost of capital. Dalam menghitung IRR, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, harus diketahui cash inflow jika proyek investasi tersebut dilaksanakan. Jika untuk dua keputusan yang berbeda, maka data yang relevan adalah data yang berbeda baik itu cash inflow atau cash outflow. Berdasarkan masalah pokok yang dibahas, cash in flow dari proyek ini diasumsikan sama. Oleh sebab itu metode IRR tidak dapat diterapkan pada pembahasan ini.

3. Metode Accounting Rate of Return (ARR)

Metode Accounting Rate of Return (ARR) adalah metode penilaian investasi yang didasarkan pada keuntungan bersih per tahun dan initial investment. Metode ini tidak memperhitungkan nilai waktu uang. Selain itu, metode ini hanya memperhitungkan total investasi, tidak memperhatikan cash outflow sesudah investasi. Oleh karena itu metode ini tidak dapat digunakan dalam pembahasan ini, karena tidak relevan.

4. Metode Net Present Value (NPV)

Metode Net Present Value (NPV), seringkali juga disebut metode present value. Metode ini adalah metode penilaian investasi yang memperhatikan nilai waktu uang. Metode ini digunakan untuk menilai uang, baik penerimaan di masa yang akan datang, maupun pengeluaran.

Berdasarkan masalah pokok yang dibahas dalam skripsi ini, melihat pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba selama umur investasi, maka penulis menganggap metode ini adalah metode yang paling relevan untuk digunakan dalam pembahasan ini.

Dalam pembahasan ini jumlah biaya yang diperkirakan akan terjadi baik jika menyewa atau membeli bangunan, akan di present value-kan. Kemudian hasil yang telah dipresent valuekan akan dibandingkan, dan dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap rugi laba perusahaan. Dari hasil perbandingan tersebut akan terlihat sejauh mana pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba.

4.5. Perhitungan Present Value

Sebelum membahas perbandingan antara membeli atau menyewa bangunan dengan menggunakan metode present value, terlebih dahulu harus dihitung present value pengeluaran yang diperkirakan terjadi di masa yang akan datang. Pengeluaran yang dipresent value-kan dalam pembahasan ini hanya yang menyangkut pembayaran yang ada hubungannya dengan keputusan membeli atau menyewa bangunan. Pembayaran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Biaya Renovasi

Yang dimaksud dengan biaya renovasi adalah semua biaya yang dikeluarkan pada awal periode dan periode tertentu untuk merenovasi bangunan yang di beli ataupun disewa.

2. Biaya Sewa bangunan

Biaya sewa bangunan disini adalah biaya yang dibayarkan perusahaan kepada pemilik bangunan.

3. Biaya Depresiasi

Biaya depresiasi atau biaya penyusutan adalah biaya yang dikeluarkan jika perusahaan membeli bangunan.

Sedangkan biaya-biaya berikut tidak dihitung berdasarkan present value, karena merupakan biaya rutin yang dikeluarkan setiap tahun, yaitu:

1. Biaya Bunga

Biaya bunga adalah biaya bunga atas modal yang digunakan untuk membeli bangunan.

2. Biaya lain-lain.

Biaya lain-lain adalah biaya yang dipersiapkan oleh perusahaan untuk mengantisipasi kemungkinan yang akan timbul dalam penggunaan bangunan, jika perusahaan membeli bangunan.

3. Biaya Rutin Pemeliharaan.

Biaya rutin pemeliharaan ini adalah biaya yang dikeluarkan untuk memelihara bangunan baik jika perusahaan membeli maupun jika perusahaan menyewa.

4.5.1. Perhitungan Present Value atas Biaya Renovasi

Jika perusahaan membeli, perhitungan present value-nya adalah sebagai berikut:

- Pada awal periode

$$PV = A \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$PV = \text{Rp. } 2.000.000 \frac{1}{(1 + 0)^0}$$

$$PV = \text{Rp. } 2.000.000,-$$

Sedangkan jika perusahaan menyewa, perhitungan present value-nya adalah sebagai berikut:

Tabel 4
Perhitungan Present Value Biaya Renovasi
(dalam Rupiah)

Tahun	Jumlah Biaya	Discount Factor	Present Value
1997	3.800.000	1	3.800.000
2000	5.300.000	0,534	2.830.000
2003	6.800.000	0,333	2.264.400
2006	8.300.000	0,208	1.726.400
Jumlah			10.620.800

Sumber : data olahan

4.5.2. Perhitungan Present Value Biaya Sewa Bangunan

Tabel 5
Perhitungan Present Value Biaya Sewa Bangunan

Tahun	Jumlah Biaya (Rp)	Discount Factor 17 %	Present Value (Rp)
1997	34.500.000	1	34.500.000
2000	41.400.000	0,534	22.107.600
2003	49.680.000	0,333	16.534.440
2006	59.616.000	0,208	12.400.128
J u m l a h			85.542.168

Sumber : Data Olahan

Untuk menyewa bangunan dalam 12 tahun, perusahaan diperkirakan akan menyewa sebanyak 4 kali. Adapun peningkatannya sebesar 20 % setiap perusahaan mulai menyewa, seperti terlihat pada tabel 5 di atas.

4.5.3. Perhitungan Present Value Biaya Depresiasi.

Biaya depresiasi pertahun jika perusahaan membeli bangunan adalah sebesar Rp. 12.500.000,-. Karena biaya per tahun tetap, maka present value dari biaya depresiasi dapat dihitung sebagai berikut :

$$4.989 \times \text{Rp. } 12.500.000,- = \text{Rp. } 62.362.500,-$$

4.5.4. Perhitungan Present Value Nilai Sisa

Nilai sisa adalah nilai aktiva tetap yang diperkirakan masih dapat diperoleh bila umur ekonomisnya telah habis, yang dalam pembahasan ini yaitu setelah 12 tahun. Dalam hal ini, nilai sisa setelah 12 tahun adalah sebesar Rp. 90.000.000,-. Perhitungan present value dari nilai bangunan tersebut adalah: $\text{Rp. } 90.000.000,- \times 0.152 = \text{Rp. } 13.680.000,-$

4.5.5. Perhitungan Biaya Bunga

Biaya bunga seperti telah disebutkan sebelumnya adalah biaya dari bunga modal yang digunakan untuk membeli bangunan. Biaya untuk membeli bangunan adalah Rp. 150.000.000,-. Dari jumlah tersebut, 40%

bersumber dari modal sendiri: $40 \% \times \text{Rp. } 150.000.000, = \text{Rp. } 90.000.000,-$ dengan bunga 20% per tahun dan 60% bersumber dari pinjaman bank dengan bunga 18% pertahun. Untuk itu, perlu dihitung berapa jumlah bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan.

Table 6
Biaya Bunga yang Berasal dari Modal Sendiri
(dalam Rupiah)

Tahun	Modal Sendiri (Rp)	Bunga (%)	Jumlah Bunga (Rp)	Cicilan Pokok (Rp)
1997	60.000.000	20	12.000.000	5.000.000
1998	55.000.000	20	11.000.000	5.000.000
1999	50.000.000	20	10.000.000	5.000.000
2000	45.000.000	20	9.000.000	5.000.000
2001	40.000.000	20	8.000.000	5.000.000
2002	35.000.000	20	7.000.000	5.000.000
2003	30.000.000	20	6.000.000	5.000.000
2004	25.000.000	20	5.000.000	5.000.000
2005	20.000.000	20	4.000.000	5.000.000
2006	15.000.000	20	3.000.000	5.000.000
2007	10.000.000	20	2.000.000	5.000.000
2008	5.000.000	20	1.000.000	5.000.000
Jumlah			78.000.000	60.000.000

Sumber : data olahan

Tabel 7
Biaya Bunga yang Berasal dari Pinjaman Bank
(dalam Rupiah)

Tahun	Pinjaman (Rp)	Bunga (%)	Jumlah Bunga (Rp)	Cicilan Pokok (Rp)
1997	90.000.000	18	16.200.000	7.500.000
1998	82.500.000	18	14.850.000	7.500.000
1999	75.000.000	18	13.500.000	7.500.000
2000	67.500.000	18	12.150.000	7.500.000
2001	60.000.000	18	10.800.000	7.500.000
2002	52.500.000	18	9.450.000	7.500.000
2003	45.000.000	18	8.100.000	7.500.000
2004	37.500.000	18	6.750.000	7.500.000
2005	30.000.000	18	5.400.000	7.500.000
2006	22.500.000	18	4.050.000	7.500.000
2007	15.000.000	18	2.700.000	7.500.000
2008	7.500.000	18	1.350.000	7.500.000
J u m l a h			105.300.000	90.000.000

Sumber : data olahan

Setelah diketahui jumlah bunga dari tiap sumber dana, dapat dihitung total jumlah bunga yang akan ditanggung perusahaan sebagai berikut:

Tabel 8.
Jumlah Bunga yang Akan Ditanggung Perusahaan

Tahun	Bunga Modal Sendiri (Rp)	Bunga Pinjaman Bank (Rp)	Jumlah Bunga (Rp)
1997	12.000.000	16.200.000	28.200.000
1998	11.000.000	14.850.000	25.850.000
1999	10.000.000	13.500.000	23.500.000
2000	9.000.000	12.150.000	21.150.000
2001	8.000.000	10.800.000	18.800.000
2002	7.000.000	9.450.000	16.450.000
2003	6.000.000	8.100.000	14.100.000
2004	5.000.000	6.750.000	11.750.000
2005	4.000.000	5.400.000	9.400.000
2006	3.000.000	4.050.000	7.050.000
2007	2.000.000	2.700.000	4.700.000
2008	1.000.000	1.350.000	2.350.000
Jumlah	78.000.000	105.300.000	183.300.000

Sumber : data olahan

4.5.6. Perhitungan Biaya Lain-Lain

Biaya lain-lain adalah biaya yang dipersiapkan oleh perusahaan untuk mengantisipasi kemungkinan yang akan timbul dalam penggunaan bangunan, jika perusahaan membeli. Biaya ini diperkirakan sebesar

Rp.1.200.000,- pada awal tahun, dan akan mengalami peningkatan sebesar 10 % setiap tahunnya.

Tabel 9
Perhitungan Biaya Lain-Lain

Tahun	Jumlah Biaya (Rp)	Kenaikan (%)	Total Biaya (Rp)
1997			1.200.000
1998	1.200.000	10	1.320.000
1999	1.320.000	10	1.452.000
2000	1.452.200	10	1.597.200
2001	1.597.200	10	1.756.920
2002	1.756.920	10	1.932.612
2003	1.932.612	10	2.125.873,2
2004	2.125.873,2	10	2.338.460,5
2005	2.338.460,5	10	2.572.306,6
2006	2.572.306,6	10	2.829.537,2
2007	2.829.537,2	10	3.112.490,9
2008	3.112.490,9	10	3.423.740
J u m l a h			25.661.140,5

Sumber : Data Olahan

4.5.7. Perhitungan Biaya Rutin Pemeliharaan

Biaya rutin pemeliharaan adalah semua biaya yang digunakan untuk pemeliharaan gedung. Jika perusahaan membeli bangunan, diperkirakan sebesar

Rp. 1.200.000,- pada tahun pertama dan akan mengalami peningkatan sebesar 20 % per tahun. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 10
Perhitungan Present Value Biaya Rutin Pemeliharaan
(Membeli)

Tahun	Jumlah Biaya (Rp)	Kenaikan (%)	Total Biaya (Rp)
1997			1.200.000
1998	1.200.000	20	1.440.000
1999	1.440.000	20	1.728.000
2000	1.728.000	20	2.073.600
2001	2.073.600	20	2.448.320
2002	2.448.320	20	2.985.984
2003	2.985.984	20	3.583.180,8
2004	3.583.180,8	20	4.299.817
2005	4.299.817	20	5.159.780,4
2006	5.159.780,4	20	6.191.736,4
2007	6.191.736,4	20	7.430.083,7
2008	7.430.083,7	20	8.916.100,4
J u m i a h			47.496.602,7

Sumber : Data Olahan

Sedangkan jika perusahaan menyewa, biayanya sebesar Rp. 1.800.000 pada awal tahun, dan akan meningkat sebesar 20 % per tahun.

Tabel 11
Perhitungan Present Value Biaya Rutin Pemeliharaan
(Menyewa)

Tahun	Jumlah Biaya (Rp)	Kenaikan (%)	Total Biaya (Rp)
1997			1.800.000
1998	1.800.000	20	2.160.000
1999	1.440.000	20	2.592.000
2000	1.728.000	20	3.110.400
2001	2.073.600	20	3.732.480
2002	2.448.320	20	4.478.976
2003	2.985.984	20	5.374.771.2
2004	3.583.180,8	20	6.449.725,4
2005	4.299.817	20	7.739.670.5
2006	5.159.780,4	20	9.287.604.6
2007	6.191.736,4	20	11.145.125,6
2008	7.430.083,7	20	13.374.150,7
J u m l a h			71.244.904,-

Sumber : Data Olahan

4.6. Pengaruh Keputusan Membeli atau Menyewa terhadap

Rugi Laba

Perbandingan total biaya antara membeli dan menyewa akan menghasilkan suatu selisih. Selisih tersebut akan menunjukkan penghematan biaya yang mungkin terjadi dalam

perusahaan. Pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba dapat dilihat dari total biaya yang dikeluarkan. Semakin besar total biaya maka laba yang dihasilkan akan semakin kecil atau rugi yang akan dihasilkan akan semakin besar. Sebaliknya jika total biaya lebih kecil maka laba yang dihasilkan akan semakin besar atau rugi yang dihasilkan akan semakin kecil.

Proyeksi Biaya Jika Membeli dan Menyewa

Pengeluaran	Present Value	
	Membeli (Rp)	Menyewa (Rp)
1. Biaya Renovasi	2.000.000,-	10.620.600,-
2. Biaya Bunga	183.300.000,-	-
3. Biaya Lain-Lain	25.661.140,5	-
4. Biaya Sewa Bangunan	-	85.542.040,-
5. Biaya Pemeliharaan	47.496.602,7	71.244.904,-
6. Biaya Depresiasi	62.362.500,-	-
Jumlah Nilai Sisa	320.820.243,2 (13.680.000,-)	167.407.744,0
Nilai Residu	320.820.243,2	167.407.744,0

Sumber : data olahan

Berdasarkan perhitungan present value dan perhitungan biaya yang ada akan diperlihatkan perbandingan antara membeli dan menyewa. Nilai sisa disini dianggap sebagai pendapatan lain-lain jika umur ekonomis bangunan sudah habis, sehingga menjadi pengurang biaya jika perusahaan membeli bangunan.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, semua unsur-unsur dalam laporan rugi laba baik jika perusahaan mengambil keputusan membeli atau menyewa, diasumsikan sama, kecuali yang menyangkut biaya-biaya untuk bangunan. Dari hasil perhitungan di atas, dapat dilihat jika perusahaan mengambil keputusan membeli, maka total biaya setelah dikurangi dengan pendapatan lain-lain atau nilai sisa adalah sebesar Rp. 307.140.243,2. Sedangkan jika perusahaan mengambil keputusan menyewa, total biaya yang akan dikeluarkan adalah sebesar Rp. 167.407.744,0. Sehingga dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa jika perusahaan mengambil keputusan membeli, laba yang akan diperoleh lebih kecil dari pada jika perusahaan menyewa bangunan atau rugi yang diperoleh akan lebih kecil jika perusahaan menyewa bangunan daripada jika perusahaan membeli bangunan. Untuk lebih jelasnya, pada halaman berikut akan diperlihatkan rincian biaya per tahun.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Dalam pembahasan tentang pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba perusahaan, dalam hal ini selama umur investasi, dipilih metode analisis present value dan metode perbandingan deskriptif karena metode inilah yang paling relevan untuk digunakan. Alasannya adalah karena metode lain kurang relevan atau kurang tepat digunakan.
2. Biaya-biaya yang dianggap relevan dengan pembahasan pengaruh keputusan membeli atau menyewa bangunan terhadap rugi laba, adalah sebagai berikut:
 - a. Biaya Renovasi
 - b. Biaya Bunga
 - c. Biaya lain-lain
 - d. Biaya Sewa bangunan
 - e. Biaya Rutin Pemeliharaan
 - f. Biaya Depresiasi.

Sedangkan yang merupakan tambahan adalah nilai sisa bangunan sebagai pengurang dari biaya jika perusahaan membeli. Unsur-unsur lain dalam laporan rugi laba diasumsikan sama, kecuali data-data di atas.

3. Berdasarkan hasil analisa maka menyewa bangunan memberikan pengaruh yang lebih menguntungkan bagi perusahaan daripada harus membeli. Jika perusahaan mengambil keputusan membeli, laba yang akan diperoleh lebih kecil dari pada jika perusahaan menyewa bangunan. Rugi yang diperoleh akan lebih kecil jika perusahaan menyewa bangunan daripada jika perusahaan membeli bangunan. Hal ini dapat dilihat dari total biaya apabila perusahaan membeli bangunan, perusahaan mengeluarkan biaya selama 12 tahun setelah dikurangi dengan nilai sisa dan setelah dipresent value-kan sebesar Rp. 307.140.243,2 sedangkan jika perusahaan menyewa, hanya mengeluarkan biaya setelah dipresent valuekan sebesar Rp. 167.407.744,0.

5.2. Saran-Saran

Sesuai dengan hasil analisis dalam pembahasan pengaruh keputusan membeli atau menyewa terhadap rugi laba perusahaan, maka sehubungan dengan hal tersebut, saran-saran yang mungkin bisa dijadikan pertimbangan oleh pimpinan perusahaan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil analisis, perusahaan disarankan supaya lebih baik menyewa bangunan daripada membeli.
2. Secara berkala dilakukan evaluasi terhadap pengeluaran untuk pemeliharaan bangunan. Hal ini perlu dilakukan

untuk mencegah terjadinya penyimpangan yang terlalu besar antara pengeluaran riil dan anggaran yang telah ditetapkan.



DAFTAR PUSTAKA

1. Anthony, Robert N and James S. Reece. *Management Accounting*. Fifth Edition, Homewood Illinois, Richard D. Irwin, 1975.
2. Baridwan, Zaki. *Intermediate Accounting*, Edisi ketujuh, BPFE, Yogyakarta, 1992.
3. Djarwanto, Ps. *Capital Budgeting*. Edisi Kedua, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1993.
4. Garrison. Ray H. *Managerial Accounting: Concepts for Planning, Control, Decision Making*. Fourth Edition, Business Publication Inc, 1985.
5. Gudono. *Akuntansi Manajemen*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.
6. Halim, Abdul dan Bambang Supomo. *Akuntansi Manajemen*, Edisi Kedua, Penerbit BPFE Yogyakarta, 1993.
7. Harahap, Sofyan Syafri. *Teori Akuntansi*, Edisi Pertama, Penerbit PT Rajagrafindo Persada, 1993.
8. Harnanto. D. *Akuntansi Untuk Usahawan*, Cetakan I, Penerbit BPFE Yogyakarta, 1981.
9. Horngren, Charles T. *Pengantar Akuntansi Manajemen*, Terjemahan Oleh Moh. Badjuri dan Kusnedi, Jilid I, Edisi Keenam, Penerbit Erlangga, 1991.
10. Husnan, Suad. *Manajemen Keuangan*, Edisi Ketiga, Penerbit BPFE Yogyakarta, 1993.
11. Ikatan Akuntan Indonesia. *Standar Akuntansi Keuangan*, Jakarta, 1994.
12. Kam, Vernom. *Accounting Theory*, Second Edition, NY, John Wiley and Sons Inc., 1990.
13. Riyanto, Bambang. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Keempat, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1995.
14. Smith, Jack L, Robert M. Keith, William L. Stephens. *Managerial Accounting*, Mc. Graw-Hill Inc. USA, 1988.
15. Supriyono, A. *Akuntansi Biaya*, Buku 2, Edisi 2, Penerbit BPFE, Yogyakarta, 1989.

Present Value dari 1

Periode	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
1	0.990	0.980	0.971	0.962	0.952	0.943	0.935	0.926	0.917	0.909
2	0.980	0.961	0.943	0.925	0.907	0.890	0.873	0.857	0.842	0.826
3	0.971	0.942	0.915	0.889	0.864	0.840	0.816	0.794	0.772	0.751
4	0.961	0.924	0.888	0.855	0.823	0.792	0.763	0.735	0.708	0.683
5	0.951	0.906	0.863	0.822	0.784	0.747	0.713	0.681	0.650	0.621
6	0.942	0.888	0.837	0.790	0.746	0.705	0.666	0.630	0.596	0.564
7	0.933	0.871	0.813	0.760	0.711	0.665	0.623	0.583	0.547	0.513
8	0.923	0.853	0.789	0.731	0.677	0.627	0.582	0.540	0.502	0.467
9	0.914	0.837	0.766	0.703	0.645	0.592	0.544	0.500	0.460	0.424
10	0.905	0.820	0.744	0.676	0.614	0.558	0.508	0.453	0.422	0.386
11	0.896	0.804	0.722	0.650	0.585	0.527	0.475	0.429	0.388	0.350
12	0.887	0.788	0.701	0.625	0.557	0.497	0.444	0.397	0.356	0.319
13	0.879	0.773	0.681	0.601	0.530	0.469	0.415	0.368	0.326	0.290
14	0.870	0.758	0.661	0.577	0.505	0.442	0.388	0.340	0.299	0.263
15	0.861	0.743	0.642	0.555	0.481	0.417	0.362	0.315	0.275	0.239
16	0.853	0.728	0.623	0.534	0.458	0.394	0.339	0.292	0.252	0.218
17	0.844	0.714	0.605	0.513	0.436	0.371	0.317	0.270	0.231	0.198
18	0.836	0.700	0.587	0.494	0.416	0.350	0.296	0.250	0.212	0.180
19	0.828	0.686	0.570	0.475	0.396	0.331	0.277	0.232	0.194	0.164
20	0.820	0.673	0.554	0.456	0.377	0.312	0.258	0.215	0.178	0.149
21	0.811	0.660	0.538	0.439	0.359	0.294	0.242	0.199	0.164	0.135
22	0.803	0.647	0.522	0.422	0.342	0.278	0.226	0.184	0.150	0.123
23	0.795	0.634	0.507	0.406	0.326	0.262	0.211	0.170	0.138	0.112
24	0.788	0.622	0.492	0.390	0.310	0.247	0.197	0.158	0.126	0.102
25	0.780	0.610	0.478	0.375	0.295	0.233	0.184	0.146	0.116	0.092
26	0.772	0.598	0.464	0.361	0.281	0.220	0.172	0.135	0.106	0.084
27	0.764	0.586	0.450	0.347	0.268	0.207	0.161	0.125	0.098	0.076
28	0.757	0.574	0.437	0.333	0.255	0.196	0.150	0.116	0.090	0.069
29	0.749	0.563	0.424	0.321	0.243	0.185	0.141	0.107	0.082	0.063
30	0.742	0.552	0.412	0.308	0.231	0.174	0.131	0.099	0.075	0.057
40	0.672	0.453	0.307	0.208	0.142	0.097	0.057	0.046	0.032	0.022
50	0.608	0.372	0.228	0.141	0.087	0.054	0.034	0.021	0.013	0.009

Present Value dari 1 (lanjutan)

Periode	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%
1	0.901	0.893	0.885	0.877	0.870	0.862	0.855	0.847	0.840	0.833
2	0.812	0.797	0.783	0.769	0.756	0.743	0.731	0.718	0.706	0.694
3	0.731	0.712	0.693	0.675	0.658	0.641	0.624	0.609	0.593	0.579
4	0.659	0.636	0.613	0.592	0.572	0.552	0.534	0.516	0.499	0.482
5	0.593	0.567	0.543	0.519	0.497	0.476	0.456	0.437	0.419	0.402
6	0.535	0.507	0.480	0.456	0.432	0.410	0.390	0.370	0.352	0.335
7	0.482	0.452	0.425	0.400	0.376	0.354	0.333	0.314	0.295	0.279
8	0.434	0.404	0.376	0.351	0.327	0.305	0.285	0.266	0.249	0.233
9	0.391	0.361	0.333	0.308	0.284	0.263	0.243	0.225	0.209	0.194
10	0.352	0.322	0.295	0.270	0.247	0.227	0.208	0.191	0.176	0.162
11	0.317	0.287	0.261	0.237	0.215	0.195	0.178	0.162	0.148	0.135
12	0.286	0.257	0.231	0.208	0.187	0.168	0.152	0.137	0.124	0.112
13	0.258	0.229	0.204	0.182	0.163	0.145	0.130	0.116	0.104	0.093
14	0.232	0.205	0.181	0.160	0.141	0.125	0.111	0.099	0.088	0.078
15	0.209	0.183	0.160	0.140	0.123	0.108	0.095	0.084	0.074	0.065
16	0.188	0.163	0.141	0.123	0.107	0.093	0.081	0.071	0.062	0.054
17	0.170	0.146	0.125	0.108	0.093	0.080	0.069	0.060	0.052	0.045
18	0.153	0.130	0.111	0.095	0.081	0.069	0.059	0.051	0.044	0.038
19	0.138	0.116	0.098	0.083	0.070	0.060	0.051	0.043	0.037	0.031
20	0.124	0.104	0.087	0.073	0.061	0.051	0.043	0.037	0.031	0.026
21	0.112	0.093	0.077	0.064	0.053	0.044	0.037	0.031	0.026	0.022
22	0.101	0.083	0.068	0.056	0.046	0.038	0.032	0.026	0.022	0.018
23	0.091	0.074	0.060	0.049	0.040	0.033	0.027	0.022	0.018	0.015
24	0.082	0.066	0.053	0.043	0.035	0.028	0.023	0.019	0.015	0.013
25	0.074	0.059	0.047	0.038	0.030	0.024	0.020	0.016	0.013	0.010
26	0.066	0.053	0.042	0.033	0.026	0.021	0.017	0.014	0.011	0.009
27	0.060	0.047	0.037	0.029	0.023	0.018	0.014	0.011	0.009	0.007
28	0.054	0.042	0.033	0.026	0.020	0.016	0.012	0.010	0.008	0.006
29	0.048	0.037	0.029	0.022	0.017	0.014	0.011	0.008	0.006	0.005
30	0.044	0.033	0.026	0.020	0.015	0.012	0.009	0.007	0.005	0.004
40	0.015	0.011	0.008	0.005	0.004	0.003	0.002	0.001	0.001	0.001
50	0.005	0.003	0.002	0.001	0.001	0.001	0.000	0.000	0.000	0.000

