

STUDI TENTANG STRUKTUR MODAL DAN LABA  
 MODAL SENDIRI PADA PERUM PERUMNAS  
 CABANG VII DI UJUNG PANDANG  
 (SUATU STUDI KASUS)



	UNIV. HASANUDDIN
Tgl.	22 - 4 - 1991
Disi	Fak. Ekonomi
Jumlahnya	1 Exp.
Harga	
No. Inventaris	91 05 364
No. Klas	

Oleh

FARHAN DJURRI

No. Mahasiswa : 86 01 109

FAKULTAS EKONOMI  
 UNIVERSITAS HASANUDDIN  
 UJUNG PANDANG

1991



STUDI TENTANG STRUKTUR MODAL DAN LABA  
MODAL SENDIRI PADA PERUM PERUMNAS  
CABANG VII DI UJUNG PANDANG  
(SUATU STUDI KASUS)

Oleh

**FARHAN DJUFRI**

No. Mahasiswa : 86 01 109

Skripsi Sarjana Lengkap untuk memenuhi sebahagian  
syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi  
Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi  
Universitas Hasanuddin  
Ujung Pandang

Disetujui Oleh :

(Drs. H.M. Suyuti Jahja, SU)

(Drs. Suharwan, SU)

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah Rabbul Alamin, karena atas berkat rahmat dan taufiq-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini yang merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen pada Universitas Hasanuddin di Ujung Pandang.

Dalam usaha penyelesaian skripsi ini, penulis tetap menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Karena pada kesempatan ini pula, penulis dengan segenap kerendahan hati dan keikhlasan, hendak mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuannya baik berupa buah pikiran, dorongan, petunjuk maupun berupa materi, antara lain kepada :

1. Bapak Drs. H. M. Suyuti Jahja, SU dan Bapak Drs. Suharwan, SU atas kesediaan dan bantuannya dalam memberikan bimbingan, pengarahan dan petunjuk yang sangat berharga dalam usaha penulisan skripsi ini.
2. Bapak-bapak dan ibu-ibu dosen pengajar pada Fakultas Ekonomi yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis serta kepada staf dan karyawan Tata Usaha yang telah memberikan bantuannya dalam melayani kepentingan dan perlengkapan akademik penulis selama mengikuti kuliah.
3. Pimpinan Cabang Perum Perumnas Cabang VII di Ujung Pandang beserta seluruh staf dan karyawannya yang telah memberikan

izin dan segala kemudahan kepada penulis dalam mengumpulkan data serta berbagai informasi yang diperlukan dalam penulisan ini.

4. Seluruh sahabat karib dan rekan-rekan yang telah memberikan dorongan moril serta bantuan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, sekali lagi penulis ucapkan banyak terima kasih atas segala bantuannya.

Akhirnya ucapan sembah sujud kepada ayahanda dan ibunda beserta kakak dan adik-adikku tersayang yang telah memberikan perhatian dan dorongan semenjak kuliah sampai menyelesaikan skripsi ini.

Semoga jasa-jasa dan bantuan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah Subhanahu Wata'alah.

Amin.

Ujung Pandang, 12 Ramadhan 1411.  
28 Maret 1991.

P e n u l i s

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR NERACA .....	vii
DAFTAR PERHITUNGAN LABA - RUGI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR SKEMA .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Masalah Pokok .....	3
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan .....	4
1.4 Hipotesis Kerja .....	5
BAB II. METODOLOGI .....	6
2.1 Daerah Penelitian .....	6
2.2 Metode Pengumpulan Data .....	6
2.3 Sifat dan Jenis Data .....	6
2.4 Metode Analisis .....	7
2.5 Sistematika Pembahasan .....	8
BAB III. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....	10
3.1 Sejarah Singkat Perusahaan .....	10
3.2 Struktur Organisasi Perusahaan .....	11
3.3 Kegiatan Usaha .....	21
3.4 Permodalan .....	22

	Halaman
BAB IV. LANDASAN TEORITIS .....	24
4.1 Pengertian Tentang Pembelanjaan .....	24
4.2 Sumber - Sumber Pembelanjaan Perusahaan ..	27
4.3 Pengertian Struktur Pembelanjaan .....	28
4.4 Pengertian Financial Leverage .....	33
4.5 Pengertian Rentabilitas .....	39
BAB V. STUDI TENTANG STRUKTUR MODAL DAN LABA MODAL SENDIRI PADA PERUM PERUMNAS CABANG VII .....	47
5.1 Laporan Keuangan Perusahaan .....	47
5.2 Perkembangan Struktur Modal Perusahaan ...	56
5.3 Rentabilitas Ekonomis .....	58
5.4 Rentabilitas Modal Sendiri .....	66
5.5 Analisis Financial Leverage .....	69
5.6 Analisis Hubungan EBIT - ROE .....	71
BAB VI. SIMPULAN DAN SARAN - SARAN .....	77
6.1 Simpulan .....	77
6.2 Saran - saran .....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	80

## DAFTAR NERACA

		Halaman
NERACA	I. NERACA PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE	
	31 MARET 1987 .....	48
NERACA	II. NERACA PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE	
	31 MARET 1988 .....	49
NERACA	III. NERACA PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE	
	31 MARET 1989 .....	50
NERACA	IV. NERACA PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE	
	31 MARET 1990 .....	51

## DAFTAR PERHITUNGAN LABA - RUGI

Halaman

I. PERHITUNGAN LABA - RUGI PERUM PERUMNAS CABANG VII	
PERIODE 31 MARET 1987 .....	52
II. PERHITUNGAN LABA - RUGI PERUM PERUMNAS CABANG VII	
PERIODE 31 MARET 1988 .....	53
III. PERHITUNGAN LABA RUGI PERUM PERUMNAS CABANG VII	
PERIODE 31 MARET 1989 .....	54
IV. PERHITUNGAN LABA - RUGI PERUM PERUMNAS CABANG VII	
PERIODE 31 MARET 1990 .....	55

DAFTAR TABEL

		Halaman
TABEL	I. STRUKTUR MODAL PERUM PERUMNAS CABANG VII	57
	TAHUN 1986/1987 - 1989/1990 .....	57
TABEL	II. PENJUALAN BERSIH, LABA BERSIH OPERASI DAN ASSETS OPERASI PERUM PERUMNAS CABANG VII	
	TAHUN 1986/1987 - 1989/1990 .....	60
TABEL	III. PROFIT MARGIN, ASSETS TURNOVER DAN RENTABILITAS EKONOMIS PERUM PERUMNAS CABANG VII	
	TAHUN 1986/1987 - 1989/1990 .....	63
TABEL	IV. PERKEMBANGAN RETURN ON NET WORTH (ROE) PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE TAHUN	
	1986/1987 - 1989/1990 .....	68
TABEL	V. PERKEMBANGAN DEBT TO EQUITY DAN DEBT TO TOTAL ASSETS RATIO PERUM PERUMNAS CABANG VII	
	TAHUN 1986/1987 - 1989/1990 .....	70
TABEL	VI. KONDISI PERIMBANGAN PEMBELANJAAN PERUM PERUMNAS CABANG VII PERIODE TAHUN 1986/1987 -	
	1989/1990 .....	72
TABEL	VII. TINGKAT EBIT YANG DICAPAI PERUM PERUMNAS CABANG VII TAHUN 1986/1987 - 1989/1990 ....	73
TABEL	VIII. KONDISI DARI BERBAGAI PERIMBANGAN PEMBELANJAAN TERHADAP RENTABILITAS MODAL SENDIRI	
	TAHUN 1989/1990 .....	75

DAFTAR SKEMA

Halaman

SKEMA STRUKTUR ORGANISASI PERUM PERUMNAS CABANG VII

UJUNG PANDANG ..... 13

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

LAMPIRAN KANTOR PUSAT PERUM PERUMNAS DAN CABANG-CABANG - NYA SERTA WILAYAH PEMASARANNYA DI SELURUH INDONESIA . . . .	81
---	----

# BAB I

## P E N D A H U L U A N

### 1.1 Latar Belakang

Dengan semakin berkembangnya perekonomian masyarakat Indonesia sekarang ini, maka pemerintah mengharapkan keikutsertaan masyarakat untuk mensukseskan program pembangunan yang dilaksanakan pemerintah maupun oleh pihak swasta. Oleh sebab itu, kesempatan bagi dunia usaha untuk mengembangkan usahanya terbuka dengan seluas-luasnya.

Dalam rangkaian pembangunan yang telah dan akan dilaksanakan itu, kini dunia usaha semakin mengalami kemajuan yang cukup pesat sejalan dengan semakin kompleksnya sistem perekonomian, sehingga hal ini mengakibatkan tingkat persaingan semakin pesat. Agar keberadaan suatu perusahaan tetap terjamin, maka hal utama yang perlu diperhatikan atau diusahakan oleh perusahaan adalah tingkat efektifitas dan efisiensi perusahaan dalam melaksanakan kegiatan operasinya, khususnya yang menyangkut sumber-sumber yang terbatas dalam perusahaan.

Perusahaan sebagai salah satu unit ekonomi umumnya mengejar keuntungan (profit) untuk tetap mempertahankan kelangsungan hidupnya. Untuk mendapatkan keuntungan tersebut, maka peranan pimpinan perusahaan beserta stafnya sangat menentukan dalam mengelola aktifitas usaha perusahaan secara efektif dan efisien sehingga mencapai hasil yang optimal.

Dari berbagai bidang penting dalam perusahaan, maka salah satu diantaranya adalah bidang pembelanjaan, karena bi-

dang ini merupakan hal yang sangat penting dalam rumah tangga perusahaan, oleh karena bidang inilah yang mengelolah keuangan (dana) bagi perusahaan, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhan dana yang diperlukan sekaligus mempergunakan dana tersebut seefektif dan seefisien mungkin.

Penggunaan dana yang tepat sangat menunjang kontinuitas perusahaan untuk mencapai tujuan. Penetapan penggunaan dana dalam perusahaan merupakan suatu fungsi yang penting disamping fungsi-fungsi lainnya dalam menentukan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan (profit) selama satu periode tertentu.

Bagi perusahaan pada umumnya masalah rentabilitas adalah lebih penting daripada masalah laba, karena laba yang besar saja belumlah merupakan ukuran bahwa perusahaan tersebut telah dapat bekerja dengan efisien. Efisiensi baru dapat diketahui dengan membandingkan laba yang diperoleh dengan kekayaan atau modal yang menghasilkan laba tersebut, atau dengan kata lain ialah menghitung rentabilitas yang dihasilkan.

Perum Perumnas Cabang VII adalah merupakan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional yang berkedudukan di kota Ujung Pandang dengan wilayah pemasaran Sulawesi, Maluku dan Irian Jaya. Sebagai sebuah perusahaan negara yang bergerak di bidang pengadaan perumahan rakyat dan prasarana lingkungan lainnya sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah, maka Perum Perumnas Cabang VII memegang peranan yang semakin besar dalam pembangunan nasional dewasa ini, hal ini disebabkan oleh ka-

rena kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat dari tahun ke tahun, tercatat dalam tahun 1986/1987 jumlah rumah dan tanah yang terjual sebanyak 215 unit dengan pendapatan sebesar Rp. 735.040.965,-. Dan pada tahun berikutnya yaitu tahun 1987/1988 mengalami penurunan menjadi 70 unit dengan pendapatan sebesar Rp. 998.854.591,-. Dalam tahun 1988/1989 mengalami peningkatan yang cukup besar menjadi 2.492 unit dengan pendapatan sebesar Rp. 12.739.962.480,-. Walaupun pada tahun berikutnya yaitu tahun 1989/1990 kembali mengalami penurunan menjadi 1.630 unit dengan pendapatan Rp. 12.639.133.392,-.

Adapun jumlah laba yang telah diperoleh oleh perusahaan hingga kini, tercatat bahwa dalam tahun 1986/1987 perusahaan mengalami kerugian sebesar Rp. 314.955.977,-. Selanjutnya pada tahun 1987/1988 dan 1988/1989 memperoleh laba masing-masing sebesar Rp. 32.138.757,- dan Rp. 2.325.230.301,-. Dan pada tahun berikutnya yaitu tahun 1989/1990 laba yang diperoleh mengalami penurunan menjadi Rp. 701.007.413,-. Bertolak pada kenyataan tersebut, maka penulis berkeinginan mengkaji masalah yang menyangkut mengenai studi tentang struktur modal dan laba modal sendiri pada Perum Perumnas Cabang VII di Ujung Pandang.

## 1.2 Masalah Pokok

Bertitik tolak pada uraian tersebut di atas, maka masalah pokok yang dihadapi oleh Perum Perumnas Cabang VII adalah bagaimana struktur modal dan laba modal sendiri yang dihasilkan oleh perusahaan selama ini.

### 1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

#### 1.3.1 Tujuan Penulisan adalah :

1. Untuk mengetahui sejauh mana prospek yang dihasilkan dari penggunaan dana yang berasal dari modal pinjaman dan modal sendiri terhadap pencapaian rentabilitas modal sendiri.
2. Untuk mengetahui bagaimana kebijaksanaan yang sebaiknya ditempuh dalam penggunaan dana yang diperoleh secara efektif dan efisien, sehingga diperoleh hasil yang optimal.
3. Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

#### 1.3.2 Kegunaan Penulisan

Adapun kegunaan yang diharapkan terwujud dalam penulisan skripsi ini adalah :

##### 1. Untuk Perusahaan

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang mungkin dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam mencari jalan keluar dari permasalahan yang dihadapi oleh Perum Perumnas Cabang VII di Ujung Pandang dewasa ini.

##### 2. Untuk Penulis

Sebagai latihan dalam menganalisa dan memecahkan masalah secara ilmiah, baik untuk kasus semacam ini maupun untuk kasus-kasus lain .

### 3. Untuk Pembaca

Sebagai bahan referensi dan menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai struktur modal dan laba modal sendiri pada suatu perusahaan.

#### 1.4 Hipotesis Kerja

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka penulis mengajukan hipotesis sebagai berikut :

" Jika ditentukan struktur modal yang sesuai dengan kemampuan perusahaan untuk memperoleh pendapatan, maka rentabilitas modal sendiri diharapkan akan dapat meningkat ".

## BAB II

### M E T O D O L O G I

#### 2.1 Daerah Penelitian

Dalam pengumpulan data ini, penulis melakukan penelitian pada Perum Perumnas Cabang VII yang berlokasi di Kota Madya Ujung Pandang.

#### 2.2 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dalam usaha membahas penulisan skripsi ini, maka penulis menempuhnya dengan cara :

1. Penelitian Lapangan, yaitu suatu bentuk penelitian yang dilaksanakan secara langsung pada perusahaan yang bersangkutan, dengan mengadakan wawancara, dimana penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data, baik dari pimpinan perusahaan maupun bagian lain yang berhubungan dengan materi yang dibahas.
2. Penelitian Pustaka, yaitu penelitian untuk memperoleh pengetahuan dan landasan teori dari berbagai literatur dan hasil penelitian orang lain yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang dibahas.

#### 2.3 Sifat dan Jenis Data

Adapun sifat dan jenis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

##### 2.3.1 Sifat Data

1. Data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari perusahaan yang berbentuk angka-angka.

2. Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari perusahaan dalam bentuk informasi baik secara tulisan maupun lisan.

### 2.3.2 Jenis Data

1. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari wawancara langsung dengan pimpinan perusahaan dan pihak berwenang dalam perusahaan serta pengamatan langsung pada Perum Perumnas Cabang VII.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen serta bahan-bahan tertulis lainnya dari perusahaan bersangkutan yang erat hubungannya dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

### 2.4 Metode Analisis

Adapun model analisis yang akan digunakan penulis dalam pembahasan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba, digunakan rasio :

- a. Rentabilitas Ekonomis (Rate of Return On Total Assets) dengan rumus :

$$= \frac{\text{Earning Before Interest and Income Tax}}{\text{Total Assets}} \times 100\%$$

- b. Rentabilitas Modal Sendiri (Rate of Return On Net Worth) dengan rumus :

$$= \frac{\text{Earning After Tax}}{\text{Net Worth}} \times 100\%$$

2. Untuk mengukur sampai sejauh mana perusahaan telah di belanjai oleh hutang, digunakan rasio :

a. Total debt to Equity ratio, dengan rumus :

$$= \frac{\text{Current liabilities} + \text{Long term debt}}{\text{Equity}}$$

b. Total debt to Total assets ratio, dengan rumus :

$$= \frac{\text{Current liabilities} + \text{Long term debt}}{\text{Total Assets}}$$

3. Untuk menggambarkan hubungan antara EBIT dengan ROE pada berbagai perimbangan pembelanjaan digunakan analisa hubungan EBIT - ROE.

## 2.5 Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang penulisan ini, maka penulis menguraikan menjadi enam bab yang terdiri dari :

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang berisi uraian latar belakang masalah, masalah pokok, tujuan dan kegunaan penulisan serta hipotesis kerja.

Bab kedua merupakan metodologi yang meliputi daerah penelitian, metode pengumpulan data, sifat dan jenis data, metode analisis serta sistematika pembahasan.

Bab ketiga menguraikan dan membahas tentang beberapa pengertian tentang pembelanjaan, sumber-sumber pembelanjaan perusahaan, pengertian struktur pembelanjaan, pengertian financial leverage, pengertian rentabilitas.

Bab keempat adalah bab yang berisi tentang gambaran umum

perusahaan yang meliputi sejarah singkat mengenai perusahaan, struktur organisasi perusahaan, kegiatan usaha serta permodalan.

Bab kelima adalah bab yang berisi tentang analisis struktur modal dan laba modal sendiri pada Perum Perumnas Cabang VII di Ujung Pandang yang meliputi laporan keuangan perusahaan, perkembangan struktur modal perusahaan, rentabilitas ekonomis (rate of return on total assets), rentabilitas modal sendiri (rate of return on net worth), analisis financial leverage dan analisis hubungan EBIT - ROE.

Bab keenam adalah bab terakhir yang memuat simpulan dari seluruh uraian dalam pembahasan ini dan saran-saran yang perlu bagi perusahaan.

## BAB III

### GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

#### 3.1 Sejarah Singkat Perusahaan

Perum Perumnas adalah merupakan Perusahaan Negara yang bergerak dibidang pembangunan perumahan rakyat. Secara resmi perusahaan ini berdiri pada tahun 1974 berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 29/PPRI/1974. Kemudian Peraturan Pemerintah tersebut diperbaharui pada tahun 1988 menjadi Peraturan Pemerintah nomor 12/PPRI/1988. Dalam pasal 4 Anggaran Dasar Peraturan Pemerintah nomor 12/PPRI/1988 disebutkan, bahwa perusahaan ini berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta dan dapat mempunyai kantor perwakilan/cabang ditempat-tempat yang dianggap perlu diseluruh Indonesia.

Berdasarkan Pasal 5 Anggaran Dasar Peraturan Pemerintah nomor 12/PPRI/1988 disebutkan, bahwa tujuan berdirinya perusahaan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam hal pengadaan perumahan rakyat.
2. Untuk memenuhi salah satu kebutuhan pokok masyarakat melalui kegiatan produktif dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan lainnya sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah.

Sebelum berdirinya Perum Perumnas Cabang VII ini, maka pembangunan perumahan rakyat dilakukan melalui proyek dari Perum Perumnas Pusat. Pelaksanaan kegiatan pembangunan perumahan dalam bentuk proyek berlangsung dari tahun 1979 sampai ta-

hun 1983, yang mana hasil dari proyek ini setelah selesai dikerjakan diserahkan kepada bagian unit lolah dan dari unit lolah inilah yang nantinya akan memasarkan kepada konsumen.

Perum Perumnas Cabang VII resmi berdirinya pada tahun 1984 berdasarkan Surat Keputusan Direktur Utama Perum Perumnas Pusat nomor 496/KPTS/10/1984. Dalam keputusan tersebut juga ditetapkan bahwa Perum Perumnas Cabang VII berkedudukan di Ujung Pandang dengan daerah pemasaran meliputi daerah Sulawesi, Maluku dan Irian Jaya.

### 3.2 Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi merupakan salah satu unsur penunjang suksesnya suatu perusahaan, sebab tanpa adanya struktur organisasi dalam perusahaan, maka akan mengakibatkan terjadinya kekacauan dan kesimpangsiuran dalam menjalankan tugas dari para karyawan.

Struktur organisasi pada dasarnya memperlihatkan hubungan wewenang dan tanggung jawab serta tugas dan kedudukan dari para personil dalam perusahaan. Oleh karena itu struktur organisasi juga dimaksudkan sebagai alat kontrol atau pengawasan bahkan diharapkan pula struktur organisasi tersebut dapat membuat persatuan serta dinamika dalam suatu perusahaan, atau dengan kata lain struktur organisasi inilah yang menjadi alat pemersatu semua fungsi-fungsi yang ada dalam suatu perusahaan.

Perum Perumnas Cabang VII mempunyai struktur organisasi yang dipimpin oleh seorang kepala cabang dan dibawahnya ter-

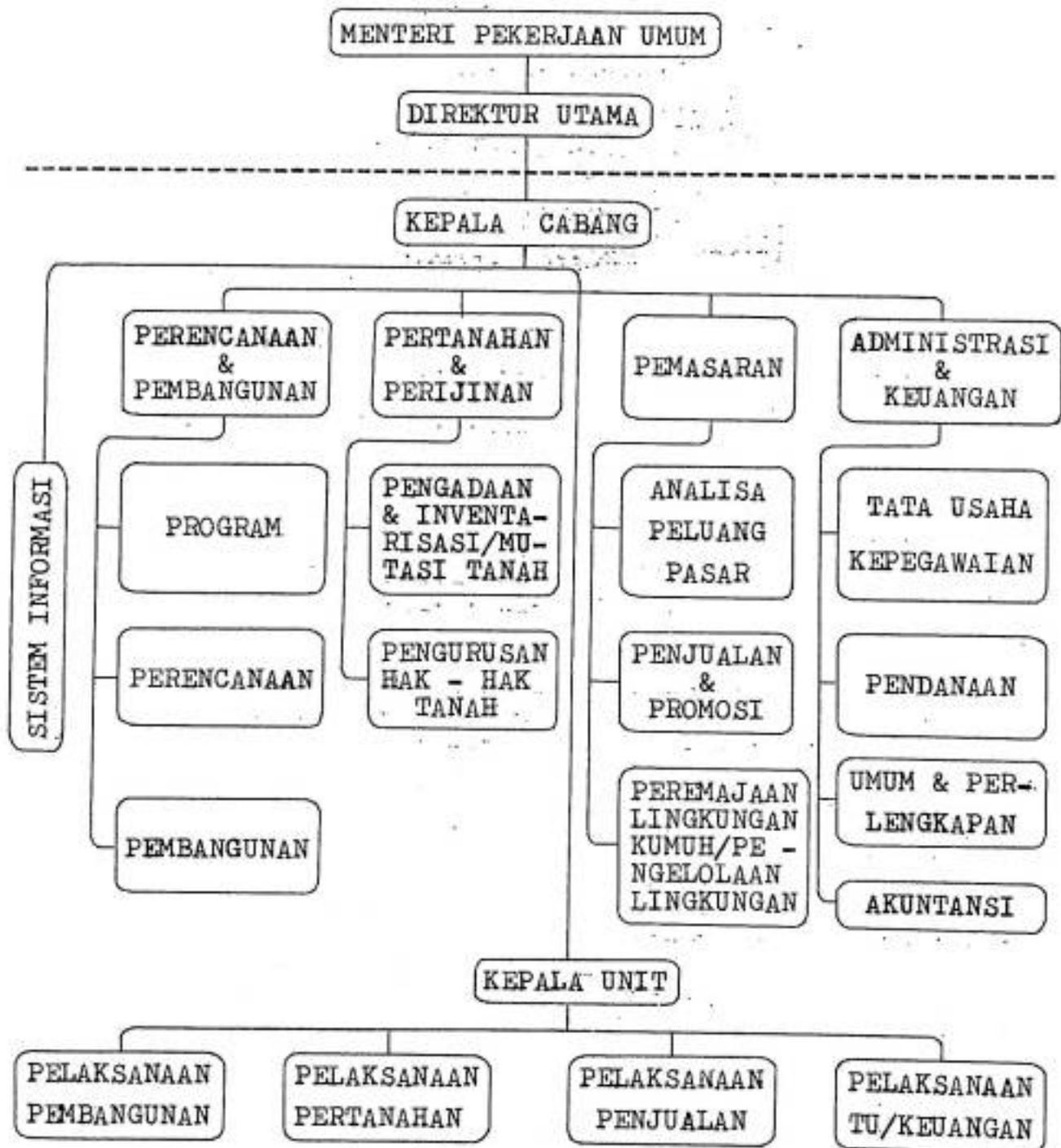
dapat kepala bagian dan kepala sub bagian yang mengepalai beberapa bagian dan sub bagian yang terdapat dalam perusahaan tersebut.

Pada saat sekarang ini perusahaan telah memiliki karyawan yang secara keseluruhan berjumlah 60 orang. Berikut ini penulis akan mengemukakan keadaan personil Perum Perumnas Cabang VII yang terdiri dari :

1. Kepala Cabang .....	= 1 orang
2. Kepala Bagian .....	= 3 orang
3. Kepala Sub Bagian .....	= 8 orang
4. Staf Karyawan .....	= 44 orang
5. Satuan Pengamanan .....	= <u>6 orang</u>
Jumlah keseluruhan .....	= 60 orang

Untuk lebih jelasnya, maka berikut ini akan digambarkan bentuk struktur organisasi Perum Perumnas Cabang VII yang nampak pada skema berikut ini :

SKEMA  
STRUKTUR ORGANISASI  
PERUM PERUMNAS CABANG VII  
TAHUN 1991



Keterangan : \_\_\_\_\_ Garis Wewenang  
 \_\_\_\_\_

Sumber : Perum Perumnas Cabang VII

Dengan melihat pada struktur organisasi di atas, maka berikut ini akan diuraikan secara singkat mengenai tugas-tugas dan wewenang serta tanggung jawab dari masing-masing bagian sebagai berikut :

#### 1. Kepala Cabang

Kepala Cabang ini mempunyai tugas dan wewenang serta tanggung jawab sebagai berikut :

- Menetapkan kebijaksanaan operasional perusahaan berdasarkan rencana strategis yang telah ditetapkan menurut baginya masing-masing.
- Mengkoordinasikan dan mengarahkan pelaksanaan kegiatan operasional perusahaan.
- Mengambil langkah yang diperlukan dalam mengatasi segala hambatan bagi kelancaran pekerjaan.
- Menyetujui transaksi yang ada hubungannya dengan kegiatan operasional perusahaan.

#### 2. Bagian Perencanaan dan Pembangunan

Bagian ini mempunyai tugas mengkoordinasikan pelaksanaan program, sistem informasi, perencanaan persiapan pelaksanaan pembangunan serta pengendalian pembangunan.

Bagian ini dibantu oleh beberapa staf yang antara lain menangani :

- a. Sub Bagian Sistem Informasi, mempunyai tugas sebagai berikut :
  - Mengatur keseluruhan arah, pengelolaan fungsi dan kegiatan sub bagian sistem informasi supaya semua ke-

bijaksanaan Cabang, rencana dan pengarahan dari Kepala Cabang dapat terlaksana.

- Menjalin hubungan kerja dengan bagian sistem informasi di Kantor Pusat baik berupa kegiatan pengiriman data/laporan maupun penerimaan input/laporan.
  - Dalam pelaksanaan tugasnya sub bagian ini bertanggung jawab langsung kepada Kepala Cabang.
- b. Sub Bagian Program, mempunyai tugas sebagai berikut :
- Menyusun dan mengusulkan program perusahaan tingkat Cabang yang mencakup program tahunan dan lima tahunan.
  - Menyusun rencana pelaksanaan program unit.
  - Melaksanakan penyiapan rencana program Cabang ke dalam kesatuan program pemerintah daerah.
  - Menghimpun, mengelolah data/informasi dan membuat laporan secara berkala untuk pengendalian keputusan di Kantor Pusat.
- c. Sub Bagian Perencanaan, mempunyai tugas sebagai berikut :
- Melaksanakan penelitian pengembangan pemukiman perkotaan diwilayah kerja Cabang.
  - Melaksanakan pre-feasibility, feasibility study dan rencana kelayakan.
  - Melaksanakan kegiatan perencanaan kelayakan.
  - Melaksanakan perencanaan teknis untuk pekerjaan pematangan tanah, bangunan rumah, bangunan gedung, prasa-

rana lingkungan dan pertanaman termasuk penyusunan suatu anggaran dan sistem pembangunannya.

d. Sub Bagian Pembangunan, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pengurusan ijin-ijin dalam rangka pelaksanaan pembangunan.
- Menyiapkan dokumen tender dan data lain yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan.
- Melaksanakan pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan untuk tercapainya rumah dan lingkungan siap huni dan prasarana siap fungsi.
- Melaksanakan evaluasi hasil kerja dan performance kontraktor pelaksana.

### 3. Bagian Pertanahan dan Perijinan

Bagian ini mempunyai tugas mengkoordinasikan pelaksanaan pengadaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, inventarisasi dan mutasi tanah.

Bagian ini dibantu oleh beberapa staf yang antara lain menangani :

a. Sub Bagian Pengadaan Tanah dan Inventarisasi/Mutasi Tanah, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pengumpulan data yang diperlukan dalam perencanaan pengadaan tanah berupa peta-peta dan sebagainya.
- Membantu sub bagian perencanaan dalam persiapan dan pelaksanaan pemilihan lahan/lokasi.

- Melaksanakan kegiatan persiapan pembebasan tanah termasuk pengurusan ijin lokasi pembebasan tanah kepada pemerintah.
- Melakukan kerja sama dengan instansi BPN/P2T Daerah dalam rangka pengadaan tanah.
- Melaksanakan pengamanan dan pengawasan atas tanah dan lokasi yang dimiliki oleh perusahaan.
- Menyelenggarakan koordinasi tata usaha pertanahan.

b. Sub Bagian Pengurusan Hak-Hak Tanah, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pengurusan hak atas tanah/lokasi yang dikuasai/dimiliki oleh perusahaan.
- Melaksanakan tata usaha kegiatan pengurusan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- Melaksanakan proses permohonan dana biaya pengurusan hak-hak atas tanah kepada Kantor Pusat.
- Melaksanakan penyimpanan sertifikat asli HPL.

#### 4. Bagian Pemasaran

Bagian ini mempunyai tugas mengkoordinasikan kegiatan pelaksanaan analisa dan program pemasaran, promosi, penjualan dan purna jual.

Bagian ini dibantu oleh beberapa staf yang antara lain menangani :

a. Sub Bagian Analisa dan Purna Jual, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pengumpulan, pengolahan dan analisa data

pasar dalam rangka pendataan pemasaran melalui kerja sama dengan Pemerintah Daerah.

- Melakukan kajian pemasaran (marketing research).
- Melaksanakan kajian perkembangan pasar (marketing development study).
- Melaksanakan program pengelolaan dan pembinaan pada lingkungan.
- Melaksanakan verifikasi/evaluasi atas pemeliharaan lingkungan dan exploitasi.

b. Sub Bagian Penjualan dan Promosi, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Menyusun program pelaksanaan pemasaran rumah dan tanah serta usaha-usaha perusahaan lainnya dalam rangka meningkatkan pendapatan perusahaan.
- Melaksanakan penyiapan penjualan rumah dan tanah.
- Melaksanakan evaluasi harga jual pasar dan mengajukan penetapan harga jualnya kepada Direksi yang didukung dengan kelengkapan-kelengkapan yang diperlukan antara lain Berita Acara harga pasar yang dibuat oleh Kepala Unit.
- Melaksanakan promosi dan hubungan masyarakat.

#### 5. Bagian Administrasi dan Keuangan

Bagian ini mempunyai tugas mengkoordinasikan pelaksanaan administrasi dan umum, pendanaan serta akuntansi.

Bagian ini dibantu oleh beberapa staf yang antara lain menangani :

- a. Sub Bagian Umum dan Administrasi, mempunyai tugas sebagai berikut :
- Mengelolah administrasi perusahaan yang menyangkut tentang pelaksanaan kegiatan.
  - Mengelolah kegiatan surat menyurat dan atas nama atau diketahui oleh Kepala Cabang.
  - Mempertanggungjawabkan pengelolaan dan pemeliharaan peralatan dan perlengkapan kantor.
  - Mempersiapkan kebutuhan para karyawan, baik yang menyangkut pelaksanaan kegiatan perusahaan maupun kesejahteraan karyawan.
  - Membuat laporan tahunan dari kegiatan perusahaan.
- b. Sub Bagian Pendanaan, mempunyai tugas sebagai berikut :
- Menyusun arus kas tahunan Cabang untuk disampaikan ke Kantor Pusat.
  - Melaksanakan pengendalian anggaran Cabang/Unit.
  - Membuat laporan realisasi pengeluaran Cabang/Unit untuk disampaikan ke Kantor Pusat.
  - Mendrop/memenuhi kebutuhan dana yang diperlukan masing-masing unit.
- c. Sub Bagian Akuntansi, mempunyai tugas sebagai berikut :
- Melaksanakan verifikasi, mempersiapkan dokumen intern atas penerimaan/pembayaran Cabang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - Menghitung harga pokok produksi yang akan dijual.
  - Melaksanakan pencatatan pembukuan dan membuat laporan

keuangan Cabang dalam triwulan dan tahunan.

- Membina file, bukti-bukti/dokumen pendukung penerimaan/pembayaran.
- Membina dan mengurus masalah perpajakan dan asuransi perusahaan.

#### 6. Kepala Unit

Kepala Unit mempunyai tugas, wewenang dan tanggung jawab sebagai berikut :

- Melaksanakan sebagian kegiatan Cabang dalam hal pembangunan, pertanahan, pemasaran, tata usaha dan keuangan dilokasi usaha.
- Dalam pelaksanaan tugasnya Kepala Unit ini bertanggung jawab langsung kepada Kepala Cabang.

Unit pelaksana ini dibantu oleh beberapa staf yang antara lain menangani :

##### a. Urusan Pelaksanaan Pertanahan dan Pembangunan, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pengurusan sertifikat Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah.
- Melaksanakan inventarisasi tanah serta mencatat mutasi atas tanah/kapling yang terletak dalam lokasi proyek pembangunan perumahan.
- Melaksanakan tata usaha pertanahan ditingkat Unit dan membuat laporan berkala mengenai perkembangan kegiatan pertanahan dan inventarisasi/mutasi tanah dilokasi usaha/unit.

b. Urusan Pelaksanaan Pemasaran, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan pemasaran dan alokasi rumah dan tanah serta fasilitas lingkungan lainnya.
- Melaksanakan pendaftaran, seleksi dan membuat usulan dalam rangka pemasaran serta menyelenggarakan undian rumah untuk keperluan hunian.
- Melaksanakan penyewaan dan penjualan rumah, tanah, dan fasilitas lingkungan.
- Melaksanakan pendataan harga pasar untuk diajukan ke Cabang dalam bentuk Berita Acara Kepala Unit.

c. Urusan Pelaksanaan Tata Usaha dan Keuangan, mempunyai tugas sebagai berikut :

- Melaksanakan tata usaha serta mengurus rumah tangga unit.
- Melaksanakan pemeliharaan peralatan dan perlengkapan rumah tangga unit.
- Melaksanakan tata usaha kepegawain dan organisasi termasuk mengusulkan penerimaan, pengangkatan dan pemberhentian pegawai.
- Mengelolah buku pembantu, membuat laporan penerimaan, pengeluaran sesuai manual akuntansi.
- Mengelolah pemeliharaan aktiva tetap perusahaan.

### 3.3 Kegiatan Usaha

Perum Perumnas Cabang VII menjalankan kegiatan usahanya dibidang pengadaan perumahan rakyat dalam berbagai jenis, ukur

ran dan model sesuai dengan type yang ada.

Adapun jenis perumahan yang diproduksi oleh Perum Perumnas Cabang VII menurut wilayahnya terbagi atas beberapa type, antara lain sebagai berikut :

1. Wilayah Sulawesi, yaitu type D15, D18, D21, D36, D45, D54 dan D70.
2. Wilayah Maluku, yaitu type D21, D36 dan D54.
3. Wilayah Irian Jaya, yaitu type D21 dan D36.

Dalam perkembangan usahanya Perum Perumnas Cabang VII tidak saja melakukan kegiatan usahanya dalam bidang pengadaan perumahan, tetapi juga melakukan penjualan dalam bentuk tanah kapling serta melakukan pembangunan fasilitas dan prasarana lingkungan lainnya sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah. Di samping itu Perum Perumnas Cabang VII juga melakukan kegiatan persewaan mess, kios dan kantor kepada pihak-pihak yang memerlukan. Dalam hal ini kegiatan tersebut bukanlah merupakan kegiatan pokok perusahaan hanya merupakan kegiatan sampingan di luar kegiatan operasional perusahaan.

#### 3.4 Permodalan

Perum Perumnas Cabang VII dalam memenuhi kebutuhannya untuk membelanjai aktifitasnya umumnya ditempuh melalui penggunaan Rekening Koran Perum Perumnas Pusat, sehingga dapat dikatakan, bahwa rekening koran tersebut sebagai modal sendiri pada Perum Perumnas Cabang VII.

Mengenai modal perusahaan dalam pasal 7 Anggaran Dasar Peraturan Pemerintah nomor 12/PPRI/1988 disebutkan, bahwa :

1. Modal perusahaan adalah kekayaan Negara yang dipisahkan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
2. Modal perusahaan tidak terbagi-bagi atas saham.
3. Besarnya modal perusahaan ditentukan oleh Menteri Keuangan.
4. Setiap saat bilamana diperlukan dapat diadakan revaluasi dari aktiva perusahaan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
5. Semua alat likwiditas perusahaan disimpan di dalam Bank milik Negara yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan.

Sejak berdirinya, yaitu tahun anggaran 1984/1985 Perum Perumnas Cabang VII menjalankan kegiatan usahanya melalui modal yang diperoleh dari proyek Perum Perumnas Pusat yang dikerjakan pada waktu itu. Selanjutnya untuk tahun 1985/1986 Perum Perumnas Cabang VII tidak lagi menggunakan modal dari proyek tersebut, tetapi modal yang diperoleh sudah dalam bentuk Rekening Perum Perumnas Pusat yang sekaligus merupakan modal sendiri Perum Perumnas Cabang VII.

Adapun besarnya Rekening Perum Perumnas Pusat yang disalurkan pada Perum Perumnas Cabang VII adalah sebagai berikut:

- Tahun 1985/1986 sebesar Rp. 13.798.694.962,10,-
- Tahun 1986/1987 sebesar Rp. 17.361.818.002,06,-
- Tahun 1987/1988 sebesar Rp. 21.379.184.268,43,-
- Tahun 1988/1989 sebesar Rp. 24.245.308.360,29,-
- Tahun 1989/1990 sebesar Rp. 23.771.598.983,53,-

BAB IV  
LANDASAN TEORITIS

4.1 Pengertian Tentang Pembelanjaan

Sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dewasa ini, maka ilmu pembelanjaan (finance) merupakan salah satu disiplin ilmu yang telah mengalami perubahan dari waktu ke waktu, yang tadinya ilmu pembelanjaan itu hanya bersifat deskriptif sekarang sudah menjadi studi yang bersifat analisis yang menekankan pada pengambilan keputusan di dalam perusahaan. Karena dalam perusahaan itu terdapat beberapa fungsi yang saling berkaitan dan saling menunjang sebagai suatu proses kegiatan pokok perusahaan seperti bidang pemasaran, produksi, pembelanjaan, personalia serta bidang administrasi. Dari semua bidang tersebut, maka bagian pembelanjaan memegang peranan penting karena harus mengatur alokasi dana yang diperlukan oleh masing-masing bagian dalam perusahaan.

Dari gambaran di atas, maka nampak bahwa fungsi pembelanjaan tidak dapat dipisahkan dari fungsi-fungsi lainnya di dalam perusahaan, karena kegagalan dalam mendapatkan dana akan menghambat pembelian bahan yang berarti menghambat jalannya pemasaran dari perusahaan. Dengan demikian, betapa jelas arti dan pentingnya pembelanjaan perusahaan. Untuk memberikan pengertian yang lebih jelas mengenai apa yang dimaksud dengan pembelanjaan perusahaan, maka baiklah ditinjau dahulu beberapa pengertian pembelanjaan perusahaan yang masing-masing dikemukakan oleh beberapa penulis antara lain, :

Menurut Alex S. NitiseMITO, mengemukakan bahwa :

" Pembelanjaan perusahaan merupakan semua kegiatan perusahaan yang dituju - kan untuk mendapatkan dan menggunakan modal dengan cara yang efektif dan efisien ".<sup>1</sup>

Selanjutnya Bambang Riyanto mengemukakan pengertian pembelanjaan sebagai berikut :

" Pembelanjaan meliputi semua aktifitas perusahaan yang bersangkutan dengan usaha untuk mendapatkan dana yang dibutuhkan oleh perusahaan beserta usaha untuk menggunakan dana tersebut seefisien mungkin ".<sup>2</sup>

Dari definisi tersebut di atas dapat memberikan gambaran bahwa fungsi pembelanjaan bukan saja dalam hal bagaimana memperoleh dana yang cukup untuk keperluan operasi perusahaan, akan tetapi juga mencakup bagaimana mengusahakan agar pengelolaan dan penggunaan dana tersebut seefektif dan seefisien mungkin, atau dengan kata lain, bahwa pembelanjaan perusahaan meliputi semua kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan, pengumpulan, pengawasan dan pengaturan dana yang digunakan dalam perusahaan agar dapat bekerja dengan lancar, efisien dan efektif.

Penulis lain, James C. Van Horne mengatakan bahwa :

---

<sup>1</sup>Alex S. NitiseMITO, Pembelanjaan Perusahaan, Edisi Revisi I, Jakarta, Medan, Surabaya, Yogyakarta : Ghalia Indonesia, 1979, hal. 13.

<sup>2</sup>Bambang Riyanto, Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, Edisi Kedua, Cetakan Kesepuluh, Yogyakarta : Yayasan Badan Penerbit Gadjah Mada, 1984, hal. 3.

" The function of finance can be broken down into the three major decision the firm must make : the investment decision, the financial decision, and the dividend decision. Each must be considered in relation to the objective of the firm ".<sup>3</sup>

Dari uraian James C. Van Horne di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan pembelanjaan perusahaan adalah meliputi aktifitas dalam pengambilan keputusan pokok seperti :

1. Investment decision, yaitu suatu bentuk keputusan dalam hubungannya dengan penggunaan dana perusahaan, yang akan diinvestasikan pada pilihan yang terbaik dan menguntungkan bagi perusahaan.
2. Financing decision, yaitu suatu bentuk keputusan yang berhubungan dengan pemilihan sumber-sumber modal perusahaan yang efisien, atau dengan kata lain keputusan dalam menentukan struktur keuangan dan struktur modal perusahaan yang optimal, agar dapat meningkatkan laba (profit).
3. Dividend decision, yaitu suatu bentuk keputusan yang berkaitan dengan masalah laba kepada para pemegang saham, apakah dalam bentuk saham, cash dividend dan berapa besar yang menjadi laba yang ditahan (retained earning).

Dengan melihat definisi pembelanjaan perusahaan yang te-

---

<sup>3</sup>James C. Van Horne, Financial Management and Policy, New Delhi : Prentice Hall of India Private Limited, 1981, hal.11.

lah dikemukakan oleh beberapa penulis tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa masalah pembelanjaan adalah masalah bagaimana cara menetapkan dan menjaga keseimbangan finansial yang baik dan menguntungkan antara aktiva dan passiva perusahaan. Hal ini tidak terlepas dari usaha perusahaan untuk tetap menjaga kelangsungan hidupnya melalui suatu peningkatan rentabilitas yang optimal.

#### 4.2 Sumber - Sumber Pembelanjaan Perusahaan

Setiap perusahaan selalu membutuhkan dana/modal untuk membelanjai kegiatan operasinya, maka dalam hal ini menurut Bambang Riyanto pembelanjaan dibedakan antara :

" Pembelanjaan dari luar perusahaan (external financing) dan pembelanjaan dari dalam perusahaan (internal financing) ".<sup>4</sup>

Pembelanjaan dari luar perusahaan adalah bentuk pembelanjaan dimana usaha pemenuhan modal adalah berasal dari sumber-sumber yang berada di luar perusahaan. Pembelanjaan ini dapat dijalankan dengan memenuhi kebutuhan modal yang berasal dari pemilik atau calon pemilik, peserta, pengambil bagian (modal saham, modal peserta dan lain-lain) yang kemudian akan menjadi modal sendiri dalam perusahaan. Pembelanjaan dari luar perusahaan dapat dijalankan dengan memenuhi kebutuhan modal yang berasal dari para kreditur (kredit dari bank, kredit dari penjual, kredit obligasi, kredit dari negara, kredit asuransi

---

<sup>4</sup>Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 6.

dan lain sebagainya), ini semua bagi perusahaan merupakan hutang atau modal asing, dimana penggunaan modal asing tersebut disertai dengan kewajiban-kewajiban yaitu berupa bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan.

Pembelanjaan dari dalam perusahaan (internal financing) adalah bentuk pembelanjaan dimana pemenuhan kebutuhan dananya tidak berasal dari luar perusahaan akan tetapi berasal dari dalam perusahaan. Pembelanjaan dari dalam perusahaan dapat di jalankan dengan menggunakan laba cadangan atau laba tidak dibagi. Bentuk pembelanjaan ini dinamakan pembelanjaan intern.

Sumber pembelanjaan intern selain berasal dari laba atau cadangan laba juga berasal dari akumulasi depresiasi yang dibentuk setiap tahun adalah tergantung kepada metode depresiasi yang digunakan oleh perusahaan tersebut, sementara sebelum akumulasi depresiasi tersebut digunakan untuk membelanjai perusahaan sampai saat penggantian aktiva tetap, selama waktu itu akumulasi depresiasi merupakan sumber penawaran modal dari dalam perusahaan.

#### 4.3 Pengertian Struktur Pembelanjaan

Di dalam usaha memenuhi kewajiban perusahaan dalam meningkatkan kesejahteraan para pemegang saham (pemilik perusahaan) melalui peningkatan rentabilitas modal sendiri yang merupakan indikator kesuksesan manajemen perusahaan di dalam mengelola dana yang diperolehnya, maka diperlukan adanya keseimbangan dan kombinasi yang tepat dan menguntungkan pada struktur pembelanjaan perusahaan.

Struktur pembelanjaan itu sendiri tidak lain adalah bagaimana perusahaan membelanjai aktifitasnya dari berbagai sumber pembelanjaan yang tersedia. Hal ini tercermin dari susunan keseluruhan passiva dalam neraca perusahaan, yang terdiri dari short term debt, long term debt, modal saham (modal sendiri) dan laba yang ditahan, seperti apa yang dikemukakan menurut Weston dan Brigham sebagai berikut :

" Struktur keuangan (financing struktur) diartikan sebagai cara aktiva perusahaan dibelanjai/dibiayai, hal ini seluruhnya merupakan bagian kanan dari neraca ".<sup>5</sup>

Selanjutnya yang khusus membicarakan tentang hutang jangka panjang (long term debt), saham preferens dan modal sendiri adalah struktur modal (capital structure), dalam hal ini Weston dan Brigham lebih lanjut mengemukakan, bahwa :

" Struktur modal adalah pembiayaan pembelanjaan permanen perusahaan yang terutama berupa hutang jangka panjang saham preferens/prioritas dan modal saham, tetapi tidak termasuk semua kredit/hutang jangka pendek ".<sup>6</sup>

Sedangkan pengertian struktur modal menurut Bambang Riyanto adalah :

" Struktur modal adalah pembelanjaan permanen dimana mencerminkan perimbangan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri ".<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>J. Fred Weston and Eugene F. Brigham, Manajemen Keuangan (Managerial Finance), Saduran, Edisi Ketujuh, Jakarta : Penerbit Erlangga, 1983, hal. 181.

<sup>6</sup>Ibid., hal. 181.

<sup>7</sup>Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 13.

Dari pengertian yang dikemukakan di atas, maka dapatlah disimpulkan, bahwa struktur modal adalah merupakan bagian dari struktur financial/keuangan. Struktur modal perusahaan meliputi permodalan jangka panjang dan modal sendiri. Pengertian ini tidak termasuk hutang jangka pendek dan kredit-kredit lainnya.

Untuk menentukan struktur keuangan yang optimal, kiranya perlu juga ditinjau faktor-faktor yang mempengaruhi struktur keuangan.

Faktor-faktor tersebut adalah :

1. Tingkat pertumbuhan penjualan yang akan datang.
2. Stabilitas penjualan yang akan datang.
3. Struktur industri saingan.
4. Struktur aktiva perusahaan.
5. Sikap pemilik dan manajemen terhadap resiko dan pengendalian.
6. Sikap pemberi pinjaman terhadap perusahaan.

ad. 1. Tingkat pertumbuhan penjualan yang akan datang

Karena tingkat pertumbuhan penjualan yang akan datang merupakan suatu ukuran akan besarnya pendapatan dari suatu ukuran akan besarnya pendapatan dari suatu perusahaan yang diperbesar dengan modal pinjaman jangka panjang. Dimana perusahaan harus mengukur manfaat dari pinjaman dibandingkan dengan kesempatan perluasan dasar equitynya bila perusahaan memilih antara alternatif-alternatif pembelanjaan yang akan datang.

ad.2. Stabilitas Penjualan

Karena stabilitas yang lebih besar dalam penjualan dan laba, menyebabkan perusahaan dapat mengambil beban tetap hutang dengan resiko yang lebih sedikit daripada bila penjualan dan labanya mengalami penurunan secara periodik.

ad 3. Struktur Industri Saingan

Kemampuan memperoleh tingkat return yang lebih tinggi dari biaya modal pinjaman sangat tergantung daripada kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba dan juga volume penjualan. Oleh karena itu stabilitas margin laba adalah sama pentingnya dengan stabilitas penjualan. Mudah-mudahan perusahaan baru untuk memasuki jenis bidang usaha yang sama akan mempengaruhi margin laba perusahaan. Suatu industri yang tumbuh memungkinkan margin laba yang tinggi, tetapi margin itu tampaknya akan menjadi semakin kecil dengan masuknya perusahaan-perusahaan lain sebagai saingan.

ad 4. Struktur Aktiva Perusahaan

Perusahaan yang aktiva tetapnya lebih banyak tentu berbeda dengan perusahaan yang aktiva tetapnya sedikit pada struktur aktiva, sehingga perbandingan pinjaman jangka pendek dan jangka panjangnya berbeda dalam struktur keuangannya.

ad 5. Sikap Manajemen

Sikap manajemen yang paling banyak mempengaruhi secara

langsung pilihan pembelanjaan adalah hal-hal yang menyangkut pengendalian (control) perusahaan dan resiko. Perusahaan yang besar yang saham-sahamnya secara luas dimiliki, dapat memilih menjual saham biasa sebagai tambahan karena penjualan seperti ini akan mempunyai pengaruh yang kecil pada pengendalian (control) perusahaan. Tetapi untuk perusahaan yang kecil lebih menyukai untuk menghindari pengedaran saham biasa agar dapat menjamin tetap adanya pengendalian. Oleh karena umumnya mereka mempunyai keyakinan dalam prospek perusahaan mereka dan karena mereka dapat melihat keuntungan potensial yang besar bagi mereka, sehingga mereka lebih senang terlibat dengan rasio-rasio hutang yang lebih tinggi daripada kehilangan pengendalian atas perusahaan mereka.

#### ad 6. Sikap Pemberi Pinjaman

Tanpa memperhatikan analisa-analisa para manajemen atas faktor-faktor leverage yang tepat bagi perusahaan mereka, tidak terdapat permasalahan tetapi sikap para pemberi pinjaman sering dianggap faktor penentu yang penting.

Jadi dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut di atas dapatlah perusahaan memperhitungkan struktur keuangan yang tepat untuknya. Disamping itu, tentu diperhitungkan biaya komponen modalnya dalam menentukan biaya modal rata-ratanya, dari struktur modal yang optimal menghasilkan biaya modal rata-rata yang rendah.

#### 4.4 Pengertian Financial Leverage

Dari segi kebutuhan dana yang diperlukan oleh perusahaan maka terdapat berbagai pilihan atau alternatif yang dapat ditempuh antara lain apakah modal perusahaan akan dipenuhi dengan modal sendiri atau dengan menggunakan modal pinjaman. Penggunaan modal pinjaman oleh suatu perusahaan akan membawa konsekuensi, yaitu perusahaan harus menanggung beban tetap berupa bunga. Seperti kita ketahui bahwa masalah financial leverage baru timbul setelah perusahaan menggunakan sumber modal pinjaman (hutang) dengan mempunyai beban/biaya tetap seperti obligasi, hipotik dan lain-lainnya.

Leverage keuangan (financial leverage) adalah merupakan suatu alat analisa yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa jauh perusahaan telah dibiayai atau dibelanjai dengan hutang-hutangnya (modal pinjaman) dan bagaimana pengaruhnya terhadap rentabilitas modal sendiri.

Untuk mengetahui pengertian financial leverage tersebut, maka berikut ini akan disajikan beberapa pengertian yang diberikan oleh para ahli antara lain menurut Bambang Riyanto adalah :

" Financial leverage adalah penggunaan aktiva atau dana, dimana untuk penggunaan tersebut perusahaan harus menutup biaya tetap atau membayar biaya tetap ".<sup>8</sup>

Penulis lain, James C. Van Horne memberikan batasan ter-

---

<sup>8</sup>Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 308.

hadap financial leverage sebagai berikut :

" Financial leverage, as defened before involves the use of funds obtained at a fixed cost in the hope of increasing the return to common stockholders ".<sup>9</sup>

Dari kedua pendapat di atas, dapatlah ditarik simpulan bahwa tujuan dari financial leverage adalah untuk menganalisa dampaknya terhadap kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba (profitability) terhadap modal sendiri.

Perusahaan yang menggunakan dana dengan beban tetap dikatakan menghasilkan leverage yang menguntungkan (favorable financial leverage), apabila pendapatan yang diperoleh dari penggunaan dana tersebut (pinjaman) adalah lebih besar daripada beban/biaya tetap yang harus dibayar oleh perusahaan, sedangkan financial leverage itu merupakan unfavorable financial leverage bilamana pendapatan yang diperoleh dari penggunaan dana (pinjaman) tidak dapat menanggung beban/biaya tetap yang harus dibayar oleh perusahaan atau dengan kata lain bahwa beban tetap lebih besar daripada pendapatan yang diperoleh dari penggunaan modal pinjaman tersebut. Dengan demikian, maka modal pinjaman hanya dapat dibenarkan apabila return on net worth dengan tambahan modal pinjaman lebih besar daripada return on net worth dengan tambahan modal sendiri.

Ada dua faktor yang perlu diperhatikan dalam penggunaan financial leverage yaitu tingkat ROI (rerurn on investmen)

---

<sup>9</sup>James C. Van Horne, Op. Cit., hal. 279.

dan tingkat cost of debt dari penggunaan modal pinjaman tersebut. Dalam hubungannya antara ROI (return on investment) dengan tingkat bunga dari modal pinjaman akibat dari penggunaan leverage ada tiga kemungkinan situasi yang perlu diperhatikan sebagai berikut :

1. Return on investment (ROI) lebih besar daripada tingkat bunga.
2. Return on investment (ROI) sama besar dengan tingkat bunga.
3. Return on investment (ROI) lebih besar daripada tingkat bunga.

ad 1. ROI lebih besar daripada tingkat bunga

Dalam keadaan demikian, maka penggunaan modal pinjaman layak digunakan, karena pemegang saham biasa masih mendapatkan tambahan hasil dari selisih antara ROI dan cost of debt, sehingga dapatlah dikatakan bahwa perusahaan telah menjalankan trading on equity. Untuk situasi seperti ini, pinjaman layak digunakan dan dapat disebut bahwa perusahaan menggunakan leverage keuangan yang menguntungkan (favorable financial leverage).

ad 2. ROI sama besar dengan tingkat bunga

Dalam keadaan ini, dimana perusahaan hanya menghasilkan pendapatan yang sama besarnya dengan tingkat bunga pinjaman yang harus dikeluarkan oleh perusahaan sebagai akibat dari penggunaan modal tersebut dengan demikian penggunaan modal pinjaman tidak membawa pengaruh terha-

dap pendapatan para pemilik modal sendiri

ad 3. ROI lebih kecil daripada tingkat bunga

Pada keadaan seperti ini, maka modal pinjaman tidak layak untuk digunakan oleh perusahaan karena tingkat bunga lebih besar daripada pendapatan yang dihasilkan oleh modal pinjaman tersebut dan hal seperti ini hanya akan memberikan efek financial yang merugikan (unfavorable financial leverage).

Dalam financial leverage dikenal beberapa rasio yang digunakan untuk mengukur sampai seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh hutang seperti yang dikemukakan oleh Bambang Riyanto dengan formulasi sebagai berikut :

1. Total debt to Equity ratio :

$$= \frac{\text{Current liabilities} + \text{Long term debt}}{\text{Equity}}$$

Rasio ini menunjukkan bahwa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk keseluruhan hutangnya.

2. Total debt to Total assets ratio :

$$= \frac{\text{Current liabilities} + \text{Long term debt}}{\text{Total assets}}$$

Rasio ini menunjukkan berapa bagian dari keseluruhan dana yang dibiayai oleh hutang atau berapa bagian dari aktiva yang digunakan untuk menjamin hutang ".10

---

<sup>10</sup> Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 267

Selanjutnya untuk melihat pengaruh financial leverage terhadap rentabilitas modal sendiri, dibawah ini diberikan beberapa contoh sebagai berikut :

Struktur modal	I	II	III
- Modal pinjaman	Rp. 10.000,-	Rp. 15.000,-	Rp. 20.000,-
- Modal sendiri	Rp. 20.000,-	Rp. 15.000,-	Rp. 10.000,-
Jumlah modal	Rp. 30.000,-	Rp. 30.000,-	Rp. 30.000,-

1. ROI lebih tinggi daripada cost of debt

	I	II	III
E B I T .....	Rp. 7.500,-	Rp. 7.500,-	Rp. 7.500,-
Interest (20%) ....	2.000,-	3.000,-	4.000,-
E B T .....	Rp. 5.500,-	Rp. 4.500,-	Rp. 3.500,-
T a x (20%) .....	1.100,-	900,-	700,-
E A T .....	Rp. 4.400,-	Rp. 3.600,-	Rp. 2.800,-
R O E .....	22%	24%	28%

Dalam situasi seperti ini dengan tingkat EBIT yang sama dan jumlah modal yang sama pada berbagai perimbangan pembiayaan akan didapat rentabilitas modal sendiri yang berbeda pula. Ini berarti bahwa semakin meningkatnya penggunaan modal pinjaman akan mengakibatkan meningkatnya rentabilitas modal sendiri.

2. ROI sama besar dengan cost of debt

	I	II	III
E B I T .....	Rp. 6.000,-	Rp. 6.000,-	Rp. 6.000,-

E B I T .....	Rp. 6.000,-	Rp. 6.000,-	Rp. 6.000,-
Interest (20%).....	<u>2.000,-</u>	<u>3.000,-</u>	<u>4.000,-</u>
E B T .....	Rp. 4.000,-	Rp. 3.000,-	Rp. 2.000,-
T a x (20%) .....	<u>800,-</u>	<u>600,-</u>	<u>400,-</u>
E A T .....	<u>Rp. 3.200,-</u>	<u>Rp. 2.400,-</u>	<u>Rp. 1.600,-</u>
R O E .....	16%	16%	16%

Dalam situasi yang demikian dengan tingkat EBIT yang sama dan jumlah modal yang sama pada berbagai perimbangan pembelanjaan akan didapat rentabilitas modal sendiri yang berbeda pula. Ini menunjukkan bahwa semakin meningkatnya penggunaan modal pinjaman tidak membawa pengaruh terhadap rentabilitas modal sendiri.

### 3. ROI lebih kecil daripada cost of debt

	<u>I</u>	<u>II</u>	<u>III</u>
E B I T .....	Rp. 5.000,-	Rp. 5.000,-	Rp. 5.000,-
Interest (20%) ....	<u>2.000,-</u>	<u>3.000,-</u>	<u>4.000,-</u>
E B T .....	Rp. 3.000,-	Rp. 2.000,-	Rp. 1.000,-
T a x (20%) .....	<u>600,-</u>	<u>400,-</u>	<u>200,-</u>
E A T .....	<u>Rp. 2.400,-</u>	<u>Rp. 1.600,-</u>	<u>Rp. 800,-</u>
R O E .....	12%	11%	8%

Dalam situasi yang demikian dengan tingkat EBIT yang sama dan jumlah modal yang sama pada berbagai perimbangan pembelanjaan akan didapat rentabilitas modal sendiri yang berbeda pula. Ini menunjukkan bahwa semakin meningkatnya penggunaan

an modal pinjaman akan mengakibatkan menurunnya rentabilitas modal sendiri.

#### 4.5 Pengertian Rentabilitas

Sebagaimana kita ketahui bahwa setiap perusahaan selalu mengharapkan usaha yang dijalankan itu dapat mencapai hasil yang optimal, dalam hal ini laba dan tentunya diharapkan pula dengan tingkat rentabilitas yang tinggi.

Rentabilitas merupakan suatu ukuran dari keberhasilan suatu perusahaan dengan melihat suatu efisiensi dari segi penggunaan modalnya. Jadi perhitungan rentabilitas dimaksudkan untuk mengetahui sampai seberapa jauh manajemen perusahaan mengendalikan usahanya secara baik.

Menurut Bambang Riyanto pengertian rentabilitas adalah sebagai berikut :

" Rentabilitas suatu perusahaan menunjukkan perbandingan antara laba dengan aktiva atau modal yang menghasilkan laba tersebut. Dengan kata lain rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan laba selama periode tertentu ".<sup>11</sup>

Selanjutnya Alex S. Nitisemito memberikan batasan mengenai pengertian rentabilitas sebagai berikut :

" Rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dibandingkan dengan modal yang digunakan dan dinyatakan dalam prosentase ".<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>I b i d., hal. 27.

<sup>12</sup>Alex S. Nitisemito., Op. Cit., hal 51.

Dari pengertian rentabilitas yang dikemukakan di atas oleh beberapa penulis, maka dapat ditarik simpulan bahwa rentabilitas adalah kemampuan suatu perusahaan untuk memperoleh laba, sebagai hasil dari penggunaan dana atau sejumlah modal di dalam perusahaan, dimana rentabilitas ini dinyatakan dalam prosentase sebagai hasil perbandingan antara modal disatu pihak dengan laba dilain pihak.

Rentabilitas erat hubungannya dengan laba yang diperoleh perusahaan, sedangkan laba itu sendiri ditentukan oleh tingkat penjualan, disamping itu tingkat penjualan dipengaruhi oleh besar kecilnya biaya-biaya yang dikeluarkan, sehingga masalah ini sangat menentukan untung ruginya perusahaan dalam menjalankan kegiatan operasinya. Maka untuk itu sangat diperlukan adanya pengawasan dan pengendalian biaya secermat mungkin.

Pada hakekatnya tidaklah mutlak bahwa suatu perusahaan yang mempunyai keuntungan yang lebih tinggi secara otomatis juga mempunyai rentabilitas yang juga tinggi, akan tetapi dapat saja terjadi sebaliknya. Misalnya suatu perusahaan dengan jumlah keuntungan dalam setahun adalah Rp. 100.000,- dengan jumlah modal yang digunakan sebesar Rp. 1.000.000,- sedangkan perusahaan lain mempunyai keuntungan adalah sebesar Rp. 90.000,- dengan jumlah modal yang digunakan adalah sebesar Rp. 750.000,- sehingga dapat dikatakan bahwa perusahaan yang pertama tadi mempunyai rentabilitas atau tingkat keuntungan yang lebih rendah meskipun jumlah keuntungannya lebih tinggi. Hal ini dapat kita buktikan sebagai berikut :

$$\text{I. } \frac{\text{Rp. } 100.000,-}{\text{Rp. } 1.000.000,-} \times 100\% = 10\%$$

$$\text{II. } \frac{\text{Rp. } 90.000,-}{\text{Rp. } 750.000,-} \times 100\% = 12\%$$

Oleh karena itu, maka harus diperhatikan oleh perusahaan, tidak hanya bagaimana usaha memaksimalkan laba tetapi lebih penting lagi adalah bagaimana usaha untuk mempertinggi rentabilitas perusahaan karena bagi perusahaan masalah rentabilitas adalah lebih penting daripada masalah laba, sebab laba yang besar belumlah merupakan ukuran bahwa perusahaan itu telah bekerja dengan efektif dan efisien.

Besar kecilnya rentabilitas yang dicapai oleh perusahaan adalah merupakan salah satu indikator yang baik dalam mengelola dan menggunakan sumber-sumber modalnya. Dengan demikian rentabilitas yang besar akan menunjukkan aktifitas perusahaan tersebut berjalan lancar, sehingga tujuan perusahaan dapat tercapai.

Pada umumnya rentabilitas itu dapat dibedakan menjadi dua macam yang terbagi atas :

1. Rentabilitas Ekonomis (Earning Power)
2. Rentabilitas Modal Sendiri (Return on Net Worth).

ad 1. Rentabilitas Ekonomis (Earning Power)

Dengan melihat sumber-sumber modal perusahaan yang tercermin disebelah passiva dalam neraca perusahaan, maka terdapat dua bagian sumber pembelanjaan, yaitu modal pinjaman dan modal sendiri.

Dalam menghitung rentabilitas ekonomis ini modal yang di perhitungkan adalah bukan saja modal sendiri yang dimiliki oleh perusahaan, tetapi juga modal pinjaman yaitu modal yang berasal dari luar perusahaan seperti hutang bank, hutang dagang dan lain-lainnya. Tetapi modal yang tertanam dalam perusahaan lain tidak diperhitungkan, misalnya efek dan lain-lainnya. Ini berarti bahwa pendapatan yang diterima oleh perusahaan di luar dari usaha pokoknya tidak diperhitungkan.

Bambang Riyanto memberikan definisi tentang rentabilitas ekonomis sebagai berikut :

" Rentabilitas ekonomis ialah perbandingan antara laba usaha dengan modal sendiri dan modal asing yang dipergunakan untuk menghasilkan laba tersebut dan dinyatakan dalam bentuk prosentase ".<sup>13</sup>

Selanjutnya Bambang Riyanto memberikan rumusan sebagai berikut :

$$= \frac{\text{Net operating income}}{\text{Operating capital}} \times 100\% = \dots\dots \%^{14}$$

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya rentabilitas ekonomis, yaitu profit margin dan operating assets turnover.

#### a. Profit Margin

Profit margin adalah perbandingan antara net operating income dengan net sales yang dinyatakan dalam prosentase, se

<sup>13</sup>Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 28.

<sup>14</sup>I b i d., hal. 29

perti yang diformulasikan oleh Bambang Riyanto di bawah ini :

$$\text{Profit Margin} = \frac{\text{Net operating income}}{\text{Net sales}} \times 100\%^{15}$$

Dengan demikian, maka dapatlah dikatakan bahwa profit margin adalah merupakan suatu kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan dari setiap penjualannya.

Adapun usaha-usaha untuk meningkatkan profit margin adalah sebagai berikut :

- Menaikkan penjualan relatif lebih besar daripada kenaikan operating expenses.
- Turunnya penjualan relatif lebih kecil daripada turunnya operating expenses.
- Mengusahakan tingkat penjualan yang tetap, dengan mengadakan penekanan pada operating expenses.

#### b. Operating Assets Turnover

Tingkat perputaran aktiva usaha adalah menunjukkan kemampuan modal yang tertanam dalam perusahaan yang berputar se lama periode tertentu untuk dapat menghasilkan keuntungan atau kemampuan modal yang diinvestasikan untuk menghasilkan revenue, sehingga gambaran efektifitas perusahaan dalam mengelola aktivitya dapat dilihat dari kecepatan berputarnya operating assets dalam suatu periode tertentu, seperti yang diformulasikan oleh Bambang Riyanto dalam rumusan di bawah ini sebagai berikut :

---

<sup>15</sup>I b i d., hal. 29.

$$\text{Operating Assets Turnover} = \frac{\text{Net sales}}{\text{Net operating assets}}^{16}$$

Seperti kita ketahui bahwa setiap perusahaan menginginkan agar modal yang ditanam dalam perusahaannya dapat berputar dengan lancar dan cepat, karena tinggi rendahnya laba ditentukan pula oleh cepat tidaknya perputaran modal kerja. Jika perputaran modal kerja dalam perusahaan lambat ini menandakan bahwa penjualan yang dilakukan oleh perusahaan adalah rendah dan sebaliknya kalau perputaran modal kerja perusahaan itu cepat berarti penjualan yang dilakukan oleh perusahaan itu juga meningkat.

Adapun usaha-usaha untuk meningkatkan operating assets turnover adalah sebagai berikut :

- Menaikkan sales yang relatif lebih besar daripada kenaikan operating assets.
- Mengurangi operating assets relatif lebih besar daripada menurunnya sales.

## ad 2. Rentabilitas Modal Sendiri (Return on Net Worth)

Rentabilitas modal sendiri adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba tanpa adanya unsur pinjaman. Untuk lebih jelasnya, maka penulis akan mengutip beberapa pendapat dari beberapa ahli tentang pengertian rentabilitas modal sendiri seperti apa yang dikemukakan oleh Alex S. Nitisemito, sebagai berikut :

---

<sup>16</sup>I b i d., hal. 30.

"Rentabilitas modal sendiri adalah perbandingan antara laba bersih (setelah dikurangi seluruh biaya-biaya untuk pihak lain termasuk pajak dan bunga tetap) dibandingkan dengan modal sendiri".<sup>17</sup>

Sedangkan pengertian rentabilitas modal sendiri menurut Bambang Riyanto adalah sebagai berikut :

"Rentabilitas modal sendiri adalah perbandingan antara jumlah laba yang tersedia bagi pemilik modal sendiri disatu pihak dengan jumlah modal sendiri yang menghasilkan laba tersebut dilain pihak".<sup>18</sup>

Lebih lanjut Bambang Riyanto memberikan rumusan tentang rentabilitas modal sendiri sebagai berikut :

$$= \frac{\text{Earning after Tax}}{\text{Equity}} \times 100\% = \dots\%^{19}$$

Laba yang diperhitungkan untuk menghitung rentabilitas modal sendiri (rate of return on net worth) adalah laba usaha setelah dikurangi dengan bunga modal asing dan pajak perseroan atau income tax (EAT = Earning After Tax).

Dari definisi di atas, dapat ditarik simpulan bahwa rasio rentabilitas modal sendiri (rate of return on net worth) adalah untuk mengetahui sampai seberapa besar hasil yang diperoleh perusahaan atas dana yang telah ditanamkan oleh para

---

<sup>17</sup>Alex S. Nitisemito, Op. Cit., hal. 60.

<sup>18</sup>Bambang Riyanto, Op. Cit., hal. 37.

<sup>19</sup>I b i d., hal. 37

pemilik perusahaan, dan hal ini adalah merupakan ukuran kesuksesan manajemen perusahaan dalam usaha untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik perusahaan.

## BAB V

### STUDI TENTANG STRUKTUR MODAL DAN LABA MODAL SENDIRI PADA PERUM PERUMNAS CABANG VII

#### 5.1 Laporan Keuangan Perusahaan

Untuk dapat mengetahui sampai sejauh mana perkembangan suatu perusahaan, maka diperlukan suatu alat informasi berupa laporan keuangan yang biasanya dalam bentuk neraca (balance sheet), laporan perhitungan rugi laba (income statement) dan laporan keuangan lainnya. Laporan keuangan Perum Perumnas Cabang VII ini diperlihatkan dalam bentuk neraca dan laporan perhitungan rugi laba.

Neraca adalah suatu laporan sistematis yang menggambarkan dan sekaligus memberi keterangan tentang sifat dan transaksi-transaksi kejadian yang menimbulkan perubahan pada aktiva maupun passiva dalam suatu periode tertentu. Sedangkan laporan perhitungan rugi laba memperlihatkan hasil yang dicapai oleh perusahaan dalam suatu periode tertentu.

Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang posisi keuangan Perum Perumnas Cabang VII yang telah dicapai, maka berikut ini akan diperlihatkan neraca dan daftar laporan rugi laba selama periode tahun 1986/1987 - 1989/1990 yang dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
N E R A C A  
PER 31 MARET 1987

A K T I V A

Aktiva Lancar

- Kas	Rp.	14.621.960,00,-
- Bank	Rp.	103.998.572,17,-
- Piutang Usaha	Rp.	1.677.219.076,63,-
- Piutang Angsuran	Rp.	9.966.800,00,-
- Piutang Lain-lain	Rp.	9.587.833,99,-
- Persediaan Bahan Bangunan	Rp.	604.095.467,84,-
- Uang Muka	Rp.	524.648.730,00,-
- Biaya Dibayar Dimuka	Rp.	137.513.164,93,-
- Tanah dan Bangunan Akan Dijual	Rp.	278.501.948,69,-
- Proyek Dalam Penyelesaian	Rp.	10.828.017.097,06,-
		<hr/>
	Rp.	14.188.170.651,31,-

Investasi Jangka Panjang

- Piutang Jangka Panjang	Rp.	909.424.073,50,-
		<hr/>

Aktiva Tetap

- Tanah Mentah	Rp.	3.065.962.136,47,-
- Inventaris dan Kendaraan	Rp.	290.337.971,28,-
- Akumulasi Penyusutan	Rp.	(187.459.095,54,-)
- Bangunan Dalam Proses	Rp.	95.821.018,27,-
		<hr/>
	Rp.	4.174.086.103,98,-

Jumlah Aktiva

	Rp.	18.362.256.755,29,-
		<hr/> <hr/>

P A S S I V A

Hutang Lancar

- Voucher Yang Terhutang	Rp.	19.242.037,46,-
- Hutang Usaha	Rp.	324.206.730,14,-
- Biaya Akaun	Rp.	188.635.347,00,-
- Kelebihan Uang Muka Penghuni	Rp.	2.959.960,00,-
- Retensi	Rp.	245.657.052,66,-
- Penerimaan Uang Muka	Rp.	561.693.603,00,-
		<hr/>
	Rp.	1.342.394.730,26,-

Hutang Jangka Panjang

Modal

- Kantor Pusat	Rp.	17.361.818.002,06,-
- Laba - Rugi	Rp.	(341.955.977,03,-)
		<hr/>
	Rp.	17.019.862.025,03,-

Jumlah Pasiva

	Rp.	18.362.256.755,29,-
		<hr/> <hr/>

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
N E R A C A  
PER 31 MARET 1968

A K T I V A

<u>Aktiva Lancar</u>	
- Kas	Rp. 23.781.765,00,-
- Bank	Rp. 175.663.582,53,-
- Piutang Usaha	Rp. 673.384.962,59,-
- Piutang Angsuran	-
- Piutang Lain-lain	Rp. 9.110.115,37,-
- Persediaan	Rp. -
- Uang Muka	Rp. 517.454.672,92,-
- Biaya Dibayar Dimuka	Rp. 59.500.972,93,-
	Rp. 1.458.896.071,34,-
<u>Investasi Jangka Panjang</u>	
- Piutang Jangka Panjang	Rp. 54.246.218,50,-
<u>Aktiva Tetap</u>	
- Tanah dan Bangunan Akan Dijual	Rp. 316.968.692,83,-
- Tanah Mentah	Rp. 2.552.175.505,76,-
- Proyek Dalam Penyelesaian	Rp. 18.418.790.983,26,-
- Inventaris dan Kendaraan	Rp. 470.555.667,39,-
- Akumulasi Penyusutan	Rp. (224.830.233,25,-)
	Rp. 21.533.660.615,99,-
<b>Jumlah Aktiva</b>	Rp. 23.046.802.905,83,-

P A S S I V A

<u>Hutang Lancar</u>	
- Voucher Yang Harus Dibayar	Rp. 13.948.174,00,-
- Biaya Akanan	Rp. 106.783.879,00,-
- Hutang Usaha	Rp. 788.902.192,40,-
- Kelebihan Uang Muka Penghuni	Rp. 2.676.300,00,-
- Retensi Kontraktor	Rp. 66.963.494,00,-
- Penerimaan Uang Muka	Rp. 997.552.583,00,-
	Rp. 1.976.826.622,40,-
<u>Hutang Jangka Panjang</u>	
-	
<u>Modal</u>	
- Kantor Pusat	Rp. 21.379.184.268,43,-
- Laba Yang Ditahan	Rp. (341.955.977,08,-)
- Rekening Semestara	Rp. 609.235,00,-
- Laba Tahun Berjalan	Rp. 32.138.757,08,-
	Rp. 21.069.976.283,43,-
<b>Jumlah Pasiva</b>	Rp. 23.046.802.905,83,-

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
N E R A C A  
PER 31 MARET 1989

A K T I V A

Aktiva Lancar

- Kas	Rp.	17.257.384,58,-
- Bank	Rp.	225.207.979,20,-
- Piutang Usaha	Rp.	4.980.147.430,80,-
- Piutang Angsuran		-
- Piutang Lain-lain	Rp.	6.088.895,43,-
- Persediaan	Rp.	-
- Uang Muka	Rp.	258.129.301,19,-
- Biaya Dibayar Dimuka	Rp.	68.662.816,93,-
- Tanah dan Bangunan Akan Dijual	Rp.	2.228.466.245,09,-
- Proyek Dalam Penyelesaian	Rp.	13.424.364.422,83,-
- Tanah Mentah	Rp.	5.547.235.751,26,-
		<u>Rp. 26.755.560.228,03,-</u>

Investasi Jangka Panjang

- Piutang Jangka Panjang	Rp.	748.347.547,00,-
--------------------------	-----	------------------

Aktiva Tetap

- Barta Tetap	Rp.	562.664.100,93,-
- Akumulasi Penyusutan	Rp.	(258.456.100,04,-)
		<u>Rp. 304.208.000,89,-</u>

Jumlah Aktiva

Rp. 27.808.115.775,92,-

P A S S I V A

Hutang Lancar

- Voucher Yang Harus Dibayar	Rp.	37.248.929,00,-
- Biaya Akanan	Rp.	102.073.649,58,-
- Hutang Usaha	Rp.	334.039.913,07,-
- Kelebihan Uang Muka Penghuni	Rp.	7.799.800,00,-
- Pajak Yang Harus Dibayar	Rp.	2.427.093,37,-
- Retensi Kontraktor	Rp.	92.736.273,42,-
- Penerimaan Uang Muka Penjualan	Rp.	533.323.753,00,-
		<u>Rp. 1.109.649.411,44,-</u>

Hutang Jangka Panjang

Modal

- Kantor Pusat	Rp.	24.245.308.360,29,-
- Laba Yang Ditahan	Rp.	127.927.702,49,-
- Laba Tahun Berjalan	Rp.	2.453.158.044,70,-
		<u>Rp. 26.698.466.364,48,-</u>

Jumlah Passiva

Rp. 27.808.115.775,92,-

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
N E R A C A  
PER 31 MARET 1990

A K T I V A

Aktiva Lancar

- Kas	Rp. 41.417.049,09,-
- Bank	Rp. 1.015.795.609,24,-
- Piutang Usaha	Rp. 6.337.534.874,48,-
- Piutang Lain-lain	Rp. 36.751.163,13,-
- Uang Muka	Rp. 621.719.401,91,-
- Biaya Dibayar Dimuka	Rp. 96.055.142,87,-
- Tanah dan Bangunan Akan Dijual	Rp. 10.010.118.587,44,-
- Proyek Dalam Penyelesaian	Rp. 8.691.830.712,87,-
- Tanah Mentah	Rp. 3.235.783.418,15,-
	<u>Rp. 30.087.005.959,18,-</u>

Investasi Jangka Panjang

- Piutang Jangka Panjang	Rp. 899.037.711,51,-
	<u>Rp. 899.037.711,51,-</u>

Harta Tetap

- Tanah	Rp. 104.299.808,69,-
- Bangunan	Rp. 253.319.964,94,-
- Peralatan dan Inventaris	Rp. 389.596.576,52,-
- Akumulasi Penyusutan	Rp. (300.475.283,18,-)
	<u>Rp. 446.741.066,97,-</u>

Jumlah Aktiva

Rp. 31.432.784.737,66,-

P A S S I V A

Hutang Lancar

- Voucher Yang Akan Dibayar	Rp. 190.580.256,00,-
- Biaya Yang Akan Dibayar	Rp. 148.652.176,09,-
- Hutang Usaha	Rp. 1.695.449.124,36,-
- Kelebihan Uang Muka Penghuni	Rp. 27.218.815,00,-
- Pajak Yang Harus Dibayar	Rp. 10.924.891,00,-
- Retensi Kontraktor	Rp. 44.265.364,50,-
- Penerimaan Uang Muka	Rp. 2.419.918.708,00,-
	<u>Rp. 4.537.009.334,95,-</u>

Hutang Jangka Panjang

-

Modal

- Kantor Pusat	Rp. 23.771.598.983,53,-
- Saldo Laba Tahun Lalu	Rp. 2.423.169.005,98,-
- Laba Tahun Berjalan	Rp. 701.007.413,20,-
	<u>Rp. 26.895.775.402,71,-</u>

Jumlah Passiva

Rp. 31.432.784.737,66,-

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PERHITUNGAN LABA - RUGI  
 PER 31 MARET 1987

Pendapatan

- Penjualan	Rp. 735.040.965,00,-
- Persewaan	Rp. 10.133.300,00,-
- Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 6.587.300,00,-
	<hr/>
	Rp. 751.761.565,00,-
	<hr/>

Harga Pokok dan Biaya

- Harga Pokok	Rp. 482.903.026,31,-
- Biaya Persewaan	Rp. 1.267.800,00,-
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 81.114.255,00,-
	<hr/>
	Rp. 565.285.081,31,-
	<hr/>

Laba (Rugi) Kotor Rp. 186.476.483,69,-

Biaya Operasi

- Biaya Penjualan	Rp. 545.500,00,-
- Biaya Personalia	Rp. 288.097.720,57,-
- Biaya Perjalanan dan Pengangkutan	Rp. 133.764.930,00,-
- Biaya Kantor	Rp. 97.598.946,40,-
- Biaya Umum	Rp. 41.740.566,50,-
	<hr/>
	Rp. 561.747.663,47,-
	<hr/>

Laba (Rugi) Operasi Rp. (375.271.179,78,-)

Pendapatan dan Biaya Lain-lain

- Pendapatan Lain-lain	Rp. 33.793.365,75,-
- Biaya Lain-lain	Rp. (478.163,00,-)
	<hr/>
	Rp. 33.315.202,75,-
	<hr/>

Laba (Rugi) Bersih Sebelum Pajak Rp. (341.955.977,03,-)

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PERHITUNGAN LABA - RUGI  
 PER 31 MARET 1988

Pendapatan

- Penjualan	Rp.	998.854.591,81,-
- Persewaan	Rp.	4.622.000,00,-
- Pemeliharaan Lingkungan	Rp.	4.696.840,00,-
		<hr/>
	Rp.	1.008.173.431,81,-

Harga Pokok dan Biaya

- Harga Pokok	Rp.	373.094.623,50,-
- Biaya Persewaan		-
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan	Rp.	51.181.982,00,-
		<hr/>
	Rp.	424.276.605,50,-

Laba (Rugi) Kotor	Rp.	583.896.826,31,-
-------------------	-----	------------------

Biaya Operasi

- Biaya Penjualan	Rp.	9.104.875,00,-
- Biaya Personalia	Rp.	364.489.023,53,-
- Biaya Perjalanan dan Pengangkutan	Rp.	96.098.963,00,-
- Biaya Kantor	Rp.	76.420.930,16,-
- Biaya Umum	Rp.	26.246.197,06,-
		<hr/>
	Rp.	572.359.988,75,-

Laba (Rugi) Operasi	Rp.	11.536.837,56,-
---------------------	-----	-----------------

Pendapatan dan Biaya Lain-lain

- Pendapatan Lain-lain	Rp.	21.390.789,02,-
- Biaya Lain-lain	Rp.	(788.869,50,-)
		<hr/>
	Rp.	20.601.919,52,-

Laba (Rugi) Bersih Sebelum Pajak	Rp.	32.138.757,08,-
----------------------------------	-----	-----------------

Sumber : Perum Perumnas Cabang VII

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PERHITUNGAN LABA - RUGI  
 PER 31 MARET 1989

<u>Pendapatan</u>	
- Penjualan	Rp. 12.739.962.480,00,-
- Persewaan	Rp. 5.497.400,00,-
- Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 712.600,00,-
	<hr/>
	Rp. 12.746.172.480,00,-
	<hr/>
<u>Harga Pokok dan Biaya</u>	
- Harga Pokok	Rp. 9.467.804.873,19,-
- Biaya Persewaan	-
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 65.607.893,00,-
	<hr/>
	Rp. 9.533.412.766,19,-
	<hr/>
Laba (Rugi) Kotor	Rp. 3.212.759.713,81,-
	<hr/>
<u>Biaya Operasi</u>	
- Biaya Penjualan	Rp. 36.113.565,00,-
- Biaya Personalia	Rp. 531.750.893,53,-
- Biaya Perjalanan & Pengangkutan	Rp. 102.896.599,94,-
- Biaya Kantor	Rp. 186.576.508,11,-
- Biaya Umum	Rp. 14.602.708,63,-
	<hr/>
	Rp. 871.940.275,21,-
	<hr/>
Laba (Rugi) Operasi	Rp. 2.340.819.438,60,-
	<hr/>
<u>Pendapatan dan Biaya Lain-lain</u>	
- Pendapatan Lain-lain	Rp. 48.957.466,00,-
- Biaya Lain-lain	Rp. (64.546.602,90,-)
	<hr/>
	Rp. (15.589.136,90,-)
	<hr/>
Laba (Rugi) Bersih Sebelum Pajak	Rp. 2.325.230.301,70,-
	<hr/>

Sumber : Perum Perumnas Cabang VII

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PERHITUNGAN LABA - RUGI  
 PER 31 MARET 1990

<u>Pendapatan</u>	
- Penjualan Rumah dan Tanah	Rp. 12.639.133.392,00,-
- Discount Penjualan	Rp. (60.871.840,00,-)
- Persewaan	Rp. 9.180.000,00,-
- Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 807.180,00,-
	<hr/>
	Rp. 12.588.248.732,00,-
	<hr/>
<u>Harga Pokok dan Biaya</u>	
- Harga Pokok	Rp. 10.534.226.936,76,-
- Biaya Persewaan	-
- Biaya Pemeliharaan Lingkungan	Rp. 168.068.770,00,-
	<hr/>
	Rp. 10.702.295.706,76,-
	<hr/>
Laba (Rugi) Kotor	Rp. 1.885.953.025,24,-
	<hr/>
<u>Biaya Operasi</u>	
- Biaya Penjualan	Rp. 43.398.258,00,-
- Biaya Personalia	Rp. 767.415.181,20,-
- Biaya Perjalanan & Pengangkutan	Rp. 155.579.119,00,-
- Biaya Kantor	Rp. 192.122.152,46,-
- Biaya Umum	Rp. 55.247.166,00,-
	<hr/>
	Rp. 1.213.761.876,66,-
	<hr/>
Laba (Rugi) Operasi	Rp. 672.191.148,58,-
	<hr/>
<u>Pendapatan dan Biaya Lain-lain</u>	
- Pendapatan Lain-lain	Rp. 72.160.511,59,-
- Biaya Lain-lain	Rp. (43.344.246,97,-)
	<hr/>
	Rp. 28.816.264,62,-
	<hr/>
Laba (Rugi) Bersih Sebelum Pajak	Rp. 701.007.413,20,-
	<hr/>
	<hr/>

Sumber : Perum Perumnas Cabang VII

## 5.2 Perkembangan Struktur Modal Perusahaan

Struktur modal adalah merupakan pembelanjaan permanen yang mencerminkan perimbangan antara hutang jangka panjang dengan modal sendiri. Perimbangan antara kedua golongan modal permanen tersebut akan memperlihatkan sejauh mana manajemen perusahaan telah memilih berbagai alternatif pembelanjaannya.

Keputusan untuk menetapkan suatu struktur modal tertentu selalu didasarkan atas pertimbangan untuk meningkatkan rentabilitas khususnya rentabilitas modal sendiri. Pertimbangan tersebut bukan berarti bahwa setiap kebutuhan modal harus dilakukan melalui pemenuhan modal sendiri, tetapi dapat juga dilakukan melalui modal pinjaman. Dan untuk Perum Perumnas Cabang VII pemenuhan kebutuhan modalnya umumnya dipenuhi melalui modal sendiri dalam bentuk Rekening Perum Perumnas Pusat dan tidak mempunyai hutang jangka panjang, sehingga dalam struktur modal Perum Perumnas Cabang VII akan nampak terlihat, bahwa rekening dari Perum Perumnas Pusat memegang peranan cukup besar terhadap struktur modal.

Untuk menganalisis lebih lanjut mengenai perkembangan struktur modal pada Perum Perumnas Cabang VII Ujung Pandang maka berikut ini akan disajikan dalam tabel berikut ini :

TABEL I  
 PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 STRUKTUR MODAL  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Jenis Modal	1986/1987	%
Hutang Jangka Panjang	-	-
<u>Modal Sendiri</u>		
- R/K Kantor Pusat	Rp. 17.361.818.002,06	102,01
- Laba Yang Ditahan	-	-
- Rekening Sementara	-	-
- Laba Tahun Berjalan	Rp. (341.955.977,03)	- 2,01
Jumlah Modal Sendiri	Rp. 17.019.862.025,03	100,00

Jenis Modal	1987/1988	%
Hutang Jangka Panjang	-	-
<u>Modal Sendiri</u>		
- R/K Kantor Pusat	Rp. 21.379.184.268,43	101,47
- Laba Yang Ditahan	Rp. (341.955.977,08)	- 1,62
- Rekening Sementara	Rp. 609.235,00	0,00
- Laba Tahun Berjalan	Rp. 32.138.757,08	0,15
Jumlah Modal Sendiri	Rp. 21.069.976.283,43	100,00

Jenis Modal	1988/1989	%
Hutang Jangka Panjang	-	-
<u>Modal Sendiri</u>		
- R/K Kantor Pusat	Rp. 24.245.308.360,29	90,81
- Laba Yang Ditahan	Rp. 127.927.702,49	0,48
- Rekening Sementara	-	-
- Laba Tahun Berjalan	Rp. 2.325.230.301,70	8,71
Jumlah Modal Sendiri	Rp. 26.698.466.364,48	100,00

Jenis Modal	1989/1990	%
Hutang Jangka Panjang	-	-
<u>Modal Sendiri</u>		
- R/K Kantor Pusat	Rp. 23.771.598.983,53	88,38
- Laba Yang Ditahan	Rp. 2.423.169.005,98	9,01
- Rekening Sementara	-	-
- Laba Tahun Berjalan	Rp. 701.007.413,20	2,61
Jumlah Modal Sendiri	Rp. 26.895.775.402,71	100,00

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII  
 - Data Diolah

Dalam tabel I nampak, bahwa struktur modal perusahaan yang berdasarkan neraca pada tahun 1986/1987 - 1989/1990 adalah dibiayai oleh modal sendiri tanpa adanya modal pinjaman karena kebutuhan modalnya sebagian besar diperoleh melalui Rekening Perum Perumnas Pusat.

Dari gambaran yang ada di atas menunjukkan bahwa peranan Rekening Perum Perumnas Pusat terhadap struktur modal adalah cukup besar, walaupun persentasenya mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Tahun 1986/1987 adalah sebesar 102,01% kemudian pada tahun 1987/1988 turun menjadi 101,47% selanjutnya tahun 1988/1989 kembali mengalami penurunan menjadi 90,81% dan pada tahun 1989/1990 turun menjadi 88,38%, hal ini disebabkan karena adanya peningkatan terhadap laba ditahan (retained earning) disamping laba tahun berjalan yang diperoleh oleh perusahaan selama melakukan kegiatan usahanya.

### 5.3 Rentabilitas Ekonomis

Rentabilitas ekonomis (rate of return on total assets) adalah keseluruhan modal yang dioperasikan dalam perusahaan untuk menghasilkan laba. Dengan berdasarkan pada perhitungan laba rugi dan neraca, maka dapatlah dihitung rentabilitas ekonomis dengan melalui dua cara, yaitu :

1. Dengan membandingkan antara Net Operating Income atau laba bersih operasi dengan Operating Assets, dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Rentabilitas Ekonomis} = \frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Operating Assets}} \times 100\%$$

2. Dengan menghitung terlebih dahulu profit margin dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Profit Margin} = \frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Net Sales}} \times 100\%$$

Kemudian kita menghitung Operating Assets Turnover dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Operating Assets Turnover} = \frac{\text{Net Sales}}{\text{Net Operating Assets}} \times 1 \text{ Kali}$$

Selanjutnya rentabilitas ekonomis dapat kita hitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Rentabilitas Ekonomis} = \frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Net Sales}} \times \frac{\text{Net Sales}}{\text{Operating Assets}}$$

Dari metode tersebut di atas, selanjutnya dapatlah diadakan analisis terhadap perkembangan rentabilitas ekonomis Perum Perumnas Cabang VII tahun 1986/1987 - 1989/1990. Untuk menghitung profit margin, assets turnover dan rentabilitas ekonomis, maka di bawah ini disajikan data dalam tabel tentang penjualan bersih, laba bersih operasi dan assets operasi dari tahun 1986/1987 sampai dengan tahun 1989/1990 adalah sebagai berikut :

TABEL II  
 PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PENJUALAN BERSIH, LABA BERSIH OPERASI DAN ASSETS OPERASI  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Uraian	1986/1987
Penjualan Bersih	Rp. 735.040.965,00,-
Rugi Bersih Operasi	Rp. (341.955.977,03,-)
Assets Operasi	Rp. 18.362.256.755,29,-

Keterangan	1987/1988
Penjualan Bersih	Rp. 998.854.591,81,-
Laba Bersih Operasi	Rp. 32.138.757,08,-
Assets Operasi	Rp. 23.046.802.905,83,-

Keterangan	1988/1989
Penjualan Bersih	Rp. 12.739.962.480,00,-
Laba Bersih Operasi	Rp. 2.325.230.301,70,-
Assets Operasi	Rp. 27.808.115.775,92,-

Keterangan	1989/1990
Penjualan Bersih	Rp. 12.578.261.552,00,-
Laba Bersih Operasi	Rp. 701.007.413,20,-
Assets Operasi	Rp. 31.432.784.737,66,-

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII  
 - Data Dolah

Berdasarkan data pada tabel II di atas, maka perhitungan profit margin, operating assets dan rentabilitas ekonomis untuk tahun 1986/1987 - 1989/1990 dapat dihitung sebagai berikut :

- Untuk tahun 1986/1987

$$P M = \frac{\text{Rp. } (341.955.977,03)}{\text{Rp. } 735.040.965,00} \times 100\% = - 46,52\%$$

$$O A T = \frac{\text{Rp. } 735.040.965,00}{\text{Rp. } 18.362.256.755,29} \times 1 \text{ Kali} = 0,04 \text{ Kali}$$

$$R E = \frac{\text{Rp. } (341.955.977,03)}{\text{Rp. } 18.362.256.755,29} \times 100\% = - 1,86\%$$

- Untuk tahun 1987/1988

$$P M = \frac{\text{Rp. } 32.138.757,08}{\text{Rp. } 998.854.591,81} \times 100\% = 3,22\%$$

$$O A T = \frac{\text{Rp. } 998.854.757,08}{\text{Rp. } 23.046.802.905,83} \times 1 \text{ Kali} = 0,04 \text{ Kali}$$

$$R E = \frac{\text{Rp. } 32.138.757,08}{\text{Rp. } 23.046.802.905,83} \times 100\% = 0,14\%$$

- Untuk tahun 1988/1989

$$P M = \frac{\text{Rp. } 2.325.230.301,70}{\text{Rp. } 12.739.962.480,00} \times 100\% = 18,25\%$$

$$O A T = \frac{\text{Rp. } 12.739.962.480,00}{\text{Rp. } 27.808.115.775,92} \times 1 \text{ Kali} = 0,46 \text{ Kali}$$

$$R E = \frac{\text{Rp. } 2.325.230.301,70}{\text{Rp. } 27.808.115.775,92} \times 100\% = 8,36\%$$

- Untuk tahun 1989/1990

$$P M = \frac{\text{Rp. } 701.007.413,20}{\text{Rp. } 12.578.261.552,00} \times 100\% = 5,57\%$$

$$OAT = \frac{\text{Rp. } 12.578.261.552,00}{\text{Rp. } 31.432.784.737,66} \times 1 \text{ Kali} = 0,40 \text{ Kali}$$

$$R E = \frac{\text{Rp. } 701.007.413,20}{\text{Rp. } 31.432.784.737,66} \times 100\% = 2,23\%$$

Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang perkembangan profit margin, operating assets turnover dan rentabilitas ekonomis yang dicapai oleh Perum Perumnas Cabang VII dari tahun 1986/1987 sampai dengan tahun 1989/1990, maka berikut ini akan disajikan dalam bentuk tabel seperti nampak di bawah ini :

TABEL III

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PROFIT MARGIN, ASSETS TURNOVER DAN RENTABILITAS EKONOMIS  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Uraian	1986/1987	1987/1988
Profit Margin	- 46,52 %	3,22 %
Assets Turnover	0,04 Kali	0,04 Kali
Rentabilitas Ekonomis	- 1,86 %	0,14 %

Keterangan	1988/1989	1989/1990
Profit Margin	18,25 %	5,57 %
Assets Turnover	0,46 Kali	0,40 Kali
Rentabilitas Ekonomis	8,36 %	2,23 %

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII  
 - Data Diolah

Dari tabel III di atas dapatlah dijelaskan, bahwa rentabilitas ekonomis yang dicapai dari tahun 1986/1987 sampai dengan tahun 1989/1990 adalah berfluktuasi. Rata-rata rentabilitas yang dicapai selama tahun 1986/1987 - 1989/1990 adalah 3,15%. Hasil tertinggi yang dicapai adalah 8,36%, yaitu pada tahun 1988/1989.

Pada tahun 1986/1987 rentabilitas ekonomis yang dicapai adalah sebesar - 1,86% kemudian naik menjadi 0,14% pada tahun 1987/1988 berarti terjadi kenaikan sebesar 2%. Kemudian pada tahun 1988/1989 terjadi kenaikan menjadi 8,36% yang berarti naik sebesar 8,22%. Dan pada tahun 1989/1990 terjadi penurunan menjadi 2,23% yang berarti terjadi penurunan adalah sebesar 5,99%.

Selanjutnya akan diadakan analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi rentabilitas ekonomis agar dapat diketahui faktor-faktor mana yang sangat berpengaruh terhadap pencapaian rentabilitas ekonomis. Adapun faktor-faktor yang dapat mempengaruhi rentabilitas ekonomis adalah profit margin, dan assets turnover.

#### 1. Profit Margin

Profit margin adalah merupakan suatu kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba dari setiap rupiah penjualannya. Untuk menghitungnya dilakukan dengan cara membandingkan laba bersih operasi dengan penjualan bersih. Dari tabel III nampak bahwa profit margin yang dicapai perusahaan pada tahun 1986/-1987 adalah sebesar - 46,52%. Ini menunjukkan bahwa pada se-

tiap Rp. 1,- penjualan bersih menghasilkan kerugian bersih operasi sebesar Rp. 0,4652. Sedangkan untuk tahun 1987/1988 profit margin yang dicapai adalah sebesar 3,22% yang berarti bahwa setiap Rp. 1,- penjualan bersih menghasilkan laba bersih operasi sebesar Rp. 0,0322. Demikian pula halnya untuk tahun 1988/1989 dan tahun 1989/1990.

Pada tabel III nampak bahwa profit margin yang dicapai oleh perusahaan pada tahun 1986/1987 adalah sebesar - 46,52% dan pada tahun 1987/1988 naik menjadi 3,22%. Selanjutnya pada tahun 1988/1989 terjadi kenaikan menjadi 18,25%. Kemudian tahun 1989/1990 turun menjadi 5,57%. Penurunan ini disebabkan karena tingkat penjualan yang dicapai tidak sebanding dengan tingkat laba yang diperoleh.

## 2. Assets Turnover

Assets turnover adalah merupakan suatu alat untuk mengukur kemampuan assets operasi berputar dalam suatu periode tertentu. Untuk menghitungnya dilakukan dengan membandingkan antara penjualan bersih dengan assets operasi yang digunakan oleh perusahaan.

Pada tahun 1986/1987 perputaran assets operasi adalah sebesar 0,04 kali. Ini berarti bahwa pada periode tersebut setiap Rp. 1,- assets operasi berputar hingga 0,04 kali. Demikian pula halnya untuk tahun berikutnya (lihat tabel III).

Assets turnover yang tertinggi adalah yang dicapai pada tahun 1988/1989, yaitu sebanyak 0,46 kali dengan profit margin adalah sebesar 18,25%.

#### 5.4 Rentabilitas Modal Sendiri

Rentabilitas modal sendiri adalah merupakan salah satu rasio profitabilitas yang menunjukkan kemampuan daripada modal sendiri untuk memperoleh laba. Untuk menghitungnya, maka dapat dibandingkan antara laba bersih setelah pajak dengan modal sendiri yang tertanam dalam perusahaan. Hal ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$\text{Rentabilitas Modal Sendiri} = \frac{\text{Laba setelah pajak}}{\text{Jumlah modal sendiri}} \times 100\%$$

Dari rumus di atas, maka dapatlah dihitung rentabilitas modal sendiri perusahaan sebagai berikut :

- Untuk tahun 1986/1987

$$R M S = \frac{\text{Rp. } (341.955.977,03)}{\text{Rp. } 17.019.862.025,03} \times 100\% = - 2,01\%$$

- Untuk tahun 1987/1988

$$R M S = \frac{\text{Rp. } 32.138.757,08}{\text{Rp. } 21.069.976.283,43} \times 100\% = 0,15\%$$

- Untuk tahun 1988/1989

$$R M S = \frac{\text{Rp. } 2.322.803.208,33}{\text{Rp. } 26.698.466.364,48} \times 100\% = 8,70\%$$

- Untuk tahun 1989/1990

$$R M S = \frac{\text{Rp. } 690.082.522,20}{\text{Rp. } 26.895.775.402,71} \times 100\% = 2,57\%$$

Dari perhitungan di atas dapat kita lihat bahwa rentabilitas modal sendiri pada tahun 1986/1987 adalah - 2,01%. Dan pada tahun 1987/1988 naik menjadi 0,15%. Selanjutnya pada tahun 1988/1989 mengalami kenaikan yaitu menjadi 8,70%. Walaupun pada tahun 1989/1990 mengalami penurunan menjadi 2,57%. Penurunan ini disebabkan oleh karena menurunnya laba bersih sebagai akibat daripada besarnya operating expenses yang dikeluarkan oleh perusahaan.

Untuk melihat lebih jelas tentang perkembangan rentabilitas modal sendiri yang dicapai oleh perusahaan selama tahun 1986/1987 sampai tahun 1989/1990, maka berikut ini akan disajikan tabel sebagai berikut :

TABEL IV  
 PERUM PEROMNAS CABANG VII  
 PERKEMBANGAN RETURN ON NET WORTH (ROE)  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Uraian :	1986/1987
Bugi Bersih	Rp. (314.955.977,03,-)
Modal Sendiri	Rp. 17.019.862.025,03,-
R O E	- 2,01 %
Keterangan	1987/1988
Laba Bersih	Rp. 32.138.757,08,-
Modal Sendiri	Rp. 21.069.976.283,43,-
R O E	0,15 %
Keterangan	1988/1989
Laba Bersih	Rp. 2.322.803.208,33,-
Modal Sendiri	Rp. 26.698.466.364,48,-
R O E	8,70 %
Keterangan	1989/1990
Laba Bersih	Rp. 690.082.522,20,-
Modal Sendiri	Rp. 26.895.775.402,71,-
R O E	2,57 %

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII  
 - Data Diolah

### 5.5 Analisis Financial Leverage

Analisis financial leverage adalah analisa yang digunakan untuk mengetahui sampai sejauh mana perusahaan dibelanjai oleh modal pinjaman dalam melakukan kegiatan usahanya dalam suatu periode tertentu.

Perum Perumnas Cabang VII dalam memenuhi kebutuhan modalnya diperoleh melalui modal sendiri tanpa adanya pinjaman dalam jangka panjang, sehingga untuk menganalisis financial leveragenya digunakan total debt to equity ratio dan total debt to total assets ratio, dengan rumusan sebagai berikut :

$$\text{Total debt to Equity ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Equity}}$$

$$\text{Total debt to Total assets ratio} = \frac{\text{Total Debt}}{\text{Total Assets}}$$

Total debt to equity ratio adalah untuk mengetahui berapa bagian dari setiap rupiah modal sendiri yang dijadikan jaminan untuk keseluruhan hutang. Sedangkan total debt to total assets ratio adalah untuk mengetahui berapa bagian dari aktiva digunakan untuk menjamin hutang.

Untuk lebih jelasnya, maka berikut ini akan disajikan dalam tabel untuk periode tahun 1986/1987 sampai dengan tahun 1989/1990 sebagai berikut :

TABEL V

PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 PERKEMBANGAN DEBT TO EQUITY DAN DEBT TO TOTAL ASSETS RATIO  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Uraian	1986/1987
Total Hutang	Rp. 1.342.394.730,26,-
Modal Sendiri	Rp. 17.019.862.025,03
Total Assets	Rp. 18.362.256.755,29
Debt to Equity	7,89 %
Debt to Total Assets	7,31 %

Keterangan	1987/1988
Total Hutang	Rp. 1.976.826.622,40,-
Modal Sendiri	Rp. 21.069.976.283,43,-
Total Assets	Rp. 23.046.802.905,83,-
Debt to Equity	9,38 %
Debt to Total Assets	8,58 %

Keterangan	1988/1989
Total Hutang	Rp. 1.109.649.411,44,-
Modal Sendiri	Rp. 26.698.466.364,48,-
Total Assets	Rp. 27.808.115.775,92,-
Debt to Equity	4,16 %
Debt to Total Assets	3,99 %

Keterangan	1989/1990
Total Hutang	Rp. 4.537.009.334,95,-
Modal Sendiri	Rp. 26.895.775.402,71,-
Total Assets	Rp. 31.432.784.737,66,-
Debt to Equity	16,87 %
Debt to Total Assets	14,43 %

Sumber : - Perum Perumnas Cabang VII  
 - Data Diolah

## 5.6 Analisis Hubungan EBIT - ROE

Untuk menganalisis lebih lanjut hubungan EBIT - ROE, maka terlebih dahulu akan dibuat kondisi perimbangan pembelanjaan perusahaan selama tahun 1986/1987 - 1989/1990 yang memuat berapa besar jumlah assets perusahaan berikut besarnya jumlah hutang dan modal sendiri yang dimiliki perusahaan selama periode tersebut.

Selanjutnya akan dilakukan perbandingan antara EBIT yang dicapai oleh perusahaan dalam menjalankan aktifitas usahanya selama tahun 1986/1987 - 1989/1990.

Dalam pembahasan kondisi perimbangan pembelanjaan perusahaan, maka penulis memberikan beberapa asumsi pokok sebagai berikut :

- Untuk sementara pajak dianggap tidak ada.
- Tingkat bunga modal pinjaman = 0% \*)
- Perimbangan pembelanjaan perusahaan didasarkan pada berbagai kondisi dimana perusahaan tersebut memulai kegiatan usahanya.

Untuk lebih jelasnya, maka berikut ini akan disajikan dalam tabel sebagai berikut :

---


$$*) \text{ Tingkat Bunga} = \frac{\text{Bunga}}{\text{Hutang Jangka Panjang}} \times 100\%$$

TABEL VI  
 PERUM PERUMNAS CABANG VII  
 KONDISI PERIMBANGAN PEMBELANJAAN  
 TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

KONDISI I		%
Tahun 1986/1987 :		(Rp)
Jumlah Assets	18.362.256.775,29,-	100 %
- Modal Sendiri	17.019.862.025,03,-	92,69 %
- Hutang Lancar	1.342.394.730,26,-	7,31 %
- Hutang Jangka Panjang	---	---
KONDISI II		%
Tahun 1987/1988 :		(Rp)
Jumlah Assets	23.046.802.905,83,-	100 %
- Modal Sendiri	21.069.976.283,43,-	91,42 %
- Hutang Lancar	1.976.826.622,40,-	8,58 %
- Hutang Jangka Panjang	---	---
KONDISI III		%
Tahun 1988/1989 :		(Rp)
Jumlah Assets	27.808.115.775,92,-	100 %
- Modal Sendiri	26.698.466.364,48,-	96,01 %
- Hutang Lancar	1.109.649.411,44,-	3,99 %
- Hutang Jangka Panjang	---	---
KONDISI IV		%
Tahun 1989/1990 :		(Rp)
Jumlah Assets	31.432.784.737,66,-	100 %
- Modal Sendiri	26.895.775.402,71,-	85,57 %
- Hutang Lancar	4.537.009.334,95,-	14,43 %
- Hutang Jangka Panjang	---	---

Sumber : - Tabel I - IV  
 - Data Diolah

Dari data pada tabel VI terlihat bahwa kondisi perimbangan pembelanjaan perusahaan dari keseluruhan jumlah assets yang ada pada umumnya dipenuhi melalui modal sendiri dengan persentase yang berfluktuasi dari tahun ke tahun, dimana persentase yang diperoleh pada tahun 1986/1987 adalah sebesar 92,69% kemudian pada tahun 1987/1988 turun menjadi 91,42% selanjutnya pada tahun 1988/1989 naik menjadi 96,01% dan pada tahun 1989/1990 kembali mengalami penurunan yang cukup besar, yaitu menjadi 85,57%.

Perubahan persentase ini disebabkan oleh karena berfluktuasinya jumlah laba yang diperoleh oleh perusahaan dari tahun ke tahun di dalam menjalankan kegiatan usahanya disamping besarnya hutang lancar yang harus dibayarkan setiap tahunnya juga mengalami perubahan.

TABEL VII  
PERUM PERUMNAS CABANG VII  
TINGKAT EBIT YANG DICAPAI  
TAHUN 1986/1987 - 1989/1990

Uraian	Jumlah
Tahun 1986/1987	Rp. (341.955.977,03,-)
Tahun 1987/1988	Rp. 32.138.757,08,-
Tahun 1988/1989	Rp. 2.325.230.301,70,-
Tahun 1989/1990	Rp. 701.007.413,20,-

Sumber : Perhitungan Laba - Rugi Tahun 1986/1987 - 1989/1990.

Dari data pada tabel VII nampak terlihat bahwa tingkat EBIT yang diperoleh oleh perusahaan dalam menjalankan kegiatan usahanya mengalami perubahan dari tahun ke tahun, dimana tingkat EBIT yang tertinggi diperoleh pada tahun 1988/1989, yaitu sebesar Rp. 2.325.230.301,70,- sedangkan tingkat EBIT yang terendah diperoleh pada tahun 1986/1987, dimana pada tahun tersebut perusahaan mengalami kerugian yang cukup besar, yaitu sebesar Rp. 341.955.977,03,- hal ini disebabkan oleh karena besarnya biaya operasi yang dikeluarkan dibandingkan dengan jumlah pendapatan yang diperoleh selama melakukan kegiatan usahanya pada waktu tersebut.

Selanjutnya akan dianalisis bagaimana pengaruh perubahan struktur modal terhadap rentabilitas modal sendiri. Dalam menganalisis struktur modal perusahaan ini digunakan beberapa asumsi sebagai berikut :

- Tahun yang akan dianalisis adalah tahun 1989/1990.
- Tingkat bunga modal pinjaman = 0%.
- Tingkat pajak dianggap tidak ada.
- EBIT yang akan dianalisis adalah Rp. 32.138.757,08,-  
Rp. 701.007.413,02,- dan Rp. 2.325.230.301,70,-

Untuk lebih jelasnya, maka berikut ini akan disajikan perhitungannya dalam tabel VIII sebagai berikut :

---


$$*) \text{ Tingkat Pajak} = \frac{\text{Pajak}}{\text{Laba Sebelum Pajak}} \times 100\%$$

TABEL VIII  
KONDISI DARI BERBAGAI PERIMBANGAN PEMBELANJAAN  
TERHADAP RENTABILITAS MODAL SENDIRI  
PERIODE TAHUN 1989/1990

KONDISI I	Jumlah
Jumlah Dana .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Pinjaman Jangka Panjang ....	-
Modal Sendiri .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Bunga .....	-
E B I T .....	Rp. 32.138.757,08,-
B u n g a .....	-
E B T .....	Rp. 32.138.757,08,-
P a j a k .....	-
E A T .....	Rp. 32.138.757,08,-
Rentabilitas Modal Sendiri	0,12 %
KONDISI II	Jumlah
Jumlah Dana .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Pinjaman Jangka Panjang ....	-
Modal Sendiri .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Bunga .....	-
E B I T .....	Rp. 701.007.413,02,-
B u n g a .....	-
E B T .....	Rp. 701.007.413,02,-
P a j a k .....	-
E A T .....	Rp. 701.007.413,02,-
Rentabilitas Modal Sendiri	2,61 %
KONDISI III	Jumlah
Jumlah Dana .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Pinjaman Jangka Panjang ....	-
Modal Sendiri .....	Rp. 26.895.775.402,71,-
Bunga .....	-
E B I T .....	Rp. 2.325.230.301,70,-
B u n g a .....	-
E B T .....	Rp. 2.325.230.301,70,-
P a j a k .....	-
E A T .....	Rp. 2.325.230.301,70,-
Rentabilitas Modal Sendiri	8,64 %

Dari hasil analisis di atas menunjukkan bahwa pada tingkat EBIT sebesar Rp. 32.138.757.402,71,- diperoleh hasil rentabilitas modal sendiri sebesar 0,12% selanjutnya pada tingkat EBIT sebesar Rp.701.007.413,02,- rentabilitas modal sendiri yang diperoleh mengalami peningkatan menjadi 2,61% demikian pula halnya pada tingkat EBIT selanjutnya, yaitu sebesar Rp. 2.325.230.301,70,- diperoleh rentabilitas modal sendiri yang cukup besar yaitu 8,64%.

Peningkatan rentabilitas modal sendiri ini disebabkan karena adanya peningkatan terhadap tingkat EBIT yang dianalisis pada jumlah dana yang tetap. Jadi dapatlah ditarik simpulan bahwa apabila tingkat EBIT mengalami perubahan pada tingkat modal sendiri yang tetap, maka akan membawa pengaruh terhadap rentabilitas modal sendiri.

BAB VI  
SIMPULAN DAN SARAN - SARAN

6.1 Simpulan

Dari hasil analisis yang telah dikemukakan pada bagian terdahulu, maka dapatlah ditarik beberapa simpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis laporan keuangan Perum Perumnas Cabang VII ini menunjukkan bahwa dalam menjalankan aktifitas usahanya perusahaan lebih menekankan pada penggunaan modal sendiri tanpa adanya modal pinjaman (modal asing). Dalam hal ini kebutuhan modalnya diperoleh melalui Perum Perumnas Pusat dalam bentuk rekening kantor pusat, dimana peranannya sangat dominan, walaupun mengalami penurunan dari segi persentase. Tahun 1986/1987 rekening kantor pusat sebesar 102,01% kemudian turun menjadi 101,47% pada tahun 1987/1988 selanjutnya pada tahun 1988/1989 kembali turun menjadi 90,81% dan akhirnya turun menjadi 88,38% pada tahun 1989/1990. Penurunan ini disebabkan oleh karena adanya peningkatan pada laba tahun berjalan dan laba yang ditahan oleh perusahaan.
2. Selama tahun 1986/1987 - 1989/1990 pencapaian rentabilitas ekonomis mengalami perubahan setiap tahunnya. Rentabilitas ekonomis yang tertinggi dicapai oleh perusahaan pada tahun 1988/1989, yaitu sebesar 8,36%. Peningkatan ini disebabkan oleh karena adanya kenaikan pada assets turnover sebesar 0,42 kali, yaitu dari 0,04 kali pada tahun 1987/1988 men-

jadi 0,46 kali pada tahun 1988/1989. Sedangkan peningkatan profit marginnya adalah sebesar 15,03%, yaitu dari 3,22% pada tahun 1987/1988 menjadi 18,25% pada tahun 1988/1989. Peningkatan profit margin dan assets turnover ini disebabkan oleh karena adanya kenaikan terhadap penjualan dan laba bersih yang diperoleh oleh perusahaan pada tahun tersebut.

3. Demikian pula halnya keadaan rentabilitas modal sendiri yang diperoleh oleh perusahaan mengalami perubahan setiap tahunnya. Dimana hasil yang tertinggi dicapai pada tahun 1988/1989, yaitu sebesar 8,70%. Peningkatan ini disebabkan oleh karena adanya kenaikan terhadap laba bersih yang diperoleh menjadi Rp. 2.290.664.451,25,- yaitu pada tahun 1988/1989. Kenaikan laba bersih ini erat kaitannya dengan peningkatan terhadap volume penjualan dibandingkan dengan besarnya biaya yang dikeluarkan pada tahun tersebut.
4. Dengan adanya penentuan struktur modal yang sesuai dengan kemampuan perusahaan untuk mendapatkan laba, maka rentabilitas modal sendiri akan mengalami peningkatan. Dengan jumlah EBIT yang sama pada berbagai struktur modal dan dengan jumlah dana yang sama akan membawa pengaruh terhadap peningkatan rentabilitas modal sendiri pada perusahaan. Dengan demikian hipotesis yang diajukan dalam penulisan ini dapat dibuktikan kebenarannya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada bab pembahasan mengenai analisis tentang hubungan EBIT - ROE.

## 6.2 Saran - saran

Berdasarkan simpulan yang telah diuraikan di atas, maka berikut ini penulis akan mengemukakan beberapa saran-saran sebagai berikut :

1. Seyogianya perusahaan dalam memenuhi kebutuhan modalnya ti dak selalu tergantung kepada rekening kantor pusat dalam arti peranannya tidak semakin besar dan sebisa mungkin per sentasanya diperkecil, yaitu dengan melalui peningkatan terhadap laba tahun berjalan dan laba yang ditahan oleh perusahaan (retained earning).
2. Untuk meningkatkan rentabilitas baik rentabilitas ekonomis maupun rentabilitas modal sendiri, perusahaan dapat menem-  
puh berbagai cara, diantaranya yaitu :
  - Meningkatkan penjualan bersih lebih besar daripada ke-  
naikan operating expenses.
  - Meningkatkan penjualan bersih yang lebih besar daripada  
peningkatan operating assets yang digunakan.
3. Sebaiknya perusahaan melakukan penataan kembali terhadap struktur modal apabila perusahaan menginginkan adanya pe-  
ningkatan terhadap rentabilitas modal sendiri disamping terhadap peningkatan laba yang diperoleh.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Alwi, Syafaruddin, Alat - Alat Analisa Dalam Pembelan-  
jaan, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, Yogyakarta :  
Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Islam  
Indonesia, 1982.
2. Horn, James C. Van, Financial Management And Policy,  
Fifth Edition, New Delhi : Prentice - Hall of  
India, 1981.
3. Husnan, Suad, Manajemen Keuangan : Teori dan Penerapan,  
Buku 2, Edisi Revisi, Cetakan Pertama, Yogya-  
karta : BPFE, 1985.
4. Husnan, Suad, Pembelanaan Perusahaan (Dasar-Dasar Ma-  
najemen Keuangan), Edisi Kedua, Cetakan Perta-  
ma, Yogyakarta : Penerbit Liberty, 1985.
5. Indriyo, Manajemen Keuangan, Edisi Pertama, Cetakan Ke-  
dua, Yogyakarta : BPFE, 1984.
6. Kartadinata, Abas, Analisa Belanja (Dasar-Dasar Perhi-  
tungan Dalam Keputusan Keuangan), Edisi Pertama,  
Cetakan Pertama, Jakarta : Penerbit Bina Aksa-  
ra, 1983.
7. Nitisemito, Alex S., Pembelanaan Perusahaan, Edisi Re-  
visi, Jakarta, Medan, Surabaya dan Yogyakarta :  
Ghalia Indonesia, 1979.
8. Riyanto, Bambang, Dasar-Dasar Pembelanaan Perusahaan,  
Edisi Kedua, Cetakan Kesepuluh, Yogyakarta :  
Badan Penerbit Gadjah Mada, 1984.
9. Weston, J. Fred and Brigham, Eugene F., Managerial Fi-  
nance (Manajemen Keuangan), Saduran, Edisi Ke-  
tujuh, Jakarta : Penerbit Erlangga, 1983.

LAMPIRAN I

KANTOR PUSAT PERUM PERUMNAS DAN CABANG - CABANGNYA  
SERTA WILAYAH PEMASARANNYA DI SELURUH INDONESIA

Perum Perumnas Pusat

Kantor Pusat : Jakarta

Cabang - cabang diseluruh Indonesia :

1. Perum Perumnas Cabang I

Kantor Cabang : M e d a n

Wilayah Pemasaran : - Daerah Istimewa Aceh  
- Sumatera Barat  
- Riau  
- Sumatera Utara

2. Perum Perumnas Cabang II

Kantor Cabang : J a k a r t a

Wilayah Pemasaran : - Sumatera Selatan  
- Lampung  
- Bengkulu  
- Kalimantan Barat  
- DKI. Jakarta

3. Perum Perumnas Cabang III

Kantor Cabang : Y o g y a k a r t a

Wilayah Pemasaran : Daerah Istimewa Yogyakarta

4. Perum Perumnas Cabang IV

Kantor Cabang : B a n d u n g

Wilayah Pemasaran : - Bekasi  
- Tangerang  
- Bogor  
- Jawa Barat

5. Perum Perumnas Cabang V

Kantor Cabang : S e m a r a n g  
Wilayah Pemasaran : Jawa Tengah

6. Perum Perumnas Cabang VI

Kantor Cabang : S u r a b a y a  
Wilayah Pemasaran : - Kalimantan Timur  
- Nusa Tenggara Barat  
- Bali  
- Timor Timur  
- Kalimantan Tengah  
- Jawa Timur

7. Perum Perumnas Cabang VII

Kantor Cabang : U j u n g P a n d a n g  
Wilayah Pemasaran : - Sulawesi Utara  
- Sulawesi Tengah  
- Sulawesi Tenggara  
- Sulawesi Selatan  
- Maluku  
- Irian Jaya