



**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA TETAP
DALAM RANGKA PERLUASAN USAHA UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN PADA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI**

Skripsi

Dibuat Oleh:

Nerissa Arviana

021106151

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PAKUAN
BOGOR
MEI 2010**

**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA TETAP
DALAM RANGKA PERLUASAN USAHA UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN PADA PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Manajemen pada Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan, Bogor

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi,



(Prof. Dr. Eddy Mulyadi Soepardi. MM.,SE.,Ak)

Ketua Jurusan,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Karma Syarif', written over the text 'Ketua Jurusan'.

(H. Karma Syarif, MM., SE)

**ANALISIS RENCANA KELAYAKAN INVESTASI AKTIVA TETAP
DALAM RANGKA PERLUASAN USAHA UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI**

Skripsi

Telah disidangkan dan dinyatakan lulus

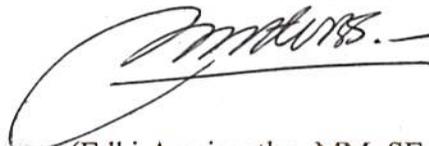
Pada hari Sabtu, tanggal 08 Mei 2010

Nerissa Arviana

021106151

Menyetujui,

Dosen Penilai,



(Edhi Asmirantho. MM.,SE.)

Pembimbing,



(Dr. H. Hari Gursida. MM.,SE.,Ak)

Co Pembimbing,



(Lesti Hartati. MBA.,SE)



Di suatu titik *ku* berhenti dan berpikir
Kumpulan teori *ku* pelajari, *ku*benamkan dalam memori
Sederhana dalam ucapan, singkat dalam penjelasan
Kompleks dalam fakta dilapangan dan juga menuntut kejelian dan ketegasan
Untuk berani mengambil keputusan yg diyakini paling benar

Nurani pun tertantang
logika pun digoncang
Bahkan jiwa tak terlepas dari imbasnya
Rencana, usaha, do'a
Rangkaian baku sebuah drama
Dalam perpaduan hati dan logika
Melahirkan sosok tangguh dalam segala kekurangannya
Pribadi yang senantiasa bangkit dari kegagalannya

Waktu terus berjalan
Kesempatan datang silih berganti
Peluang musti diciptakan
Menjawab Takdir-Mu, Syukur atas Anugerah-Mu

Meski lunglai asaku
Namun .. *ku*pastikan hatiku senantiasa terpaut kepada-Mu
Meski jatuh *ku* membisu
Namun .. *ku*pastikan langkahku senantiasa menuju Ridlo-Mu

Dalam do'a ...
Ku memohon ampunan-Mu
Ku bersyukur atas nikmat-Mu
Ku berharap pertolongan-Mu
Ku membuka diri atas hidayah-Mu
Di setiap nafasku, di setiap langkahku, di setiap denyut nadiku ...

Anta maqshudi ..
Waridloka mathilubi ..
Bismillahi ..
Dan *Aku* Pun Melangkah ...

Skripsi ini *ku* persembahkan untuk
Kedua orang tua *ku*, Keluarga *ku*, Sahabat-sahabat terbaikku,
dan Seseorang yang selalu kusayangi.



ABSTRAK

NERISSA ARVIANA. NPM 021106151. Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha Untuk Meningkatkan Pendapatan Pada Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi. Dibawah bimbingan : H. HARI GURSIDA dan LESTI HARTATI.

Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi berdiri sejak 1926, yang bergerak dalam hal pengadaan air bersih untuk masyarakat di Kota Sukabumi. Perkembangannya hingga kini masih terus meningkat dalam banyaknya jumlah permintaan konsumen. Namun, peralatan yang digunakan (pipa transmisi) kurang memadai. Oleh karena itu perusahaan melakukan investasi agar permintaan pelanggan dapat teratasi dengan baik.

Pihak perusahaan berencana untuk menginvestasikan dananya dalam penambahan pipa transmisi yang lebih luas cakupannya dalam hal pengadaan air kepada konsumen, investasi tersebut dilakukan dengan harapan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih baik dimasa mendatang.

Metode Penelitian yang digunakan adalah studi kasus yaitu dengan menggunakan sumber-sumber hasil pengamatan, laporan serta keterangan-keterangan yang didapat dari pihak-pihak yang bersangkutan, dengan salah satu tujuannya untuk melakukan penelitian secara mendalam mengenai kelayakan investasi aktiva tetap dalam meningkatkan pendapatan.

Investasi aktiva tetap yang ada pada PDAM Kota Sukabumi ini khususnya Pipa transmisi yang digunakan masih kurang memadai, begitupun dengan pendapatan pada perusahaan ini juga mengalami kenaikan namun kenaikan pendapatannya lebih kecil apabila dibandingkan dengan kenaikan biaya-biaya sehingga peningkatannya kurang optimal.

Analisis rencana kelayakan investasi ini dapat meningkatkan pendapatan pada perusahaan, yang dapat dilihat dari metode penilaian investasi dan ukuran kinerja yang cukup baik yang telah menunjukkan bahwa perusahaan ini layak untuk melakukan investasi.

Setelah melakukan proyeksi dan penilaian investasi ternyata investasi ini layak untuk dilakukan oleh perusahaan, karena nilai ARR (*Accounting rate of Return*) > 100%, PP (*payback periode*) < 5 tahun, nilai NPV (*Net Present Value*) yang didapat positif Rp695.630.708, nilai IRR (*Internal Rate of Return*) > 20%, dan PI (*Profitability index*) > 1.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha Untuk Meningkatkan Pendapatan Pada Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi”.

Penulis sangat berterima kasih kepada semua pihak yang turut terlibat dalam penulisan skripsi ini, khususnya penulis ucapkan kepada:

- 1) Kedua orang tua: Mama, dan Papa. Kakakku dan adikku tercinta, yang tak henti-hentinya memberikan semangat dan dorongan motivasi baik moril maupun materil selama penulis menyusun skripsi.
- 2) Bapak Dr. Eddy Mulyadi Soepardi, MM.,SE.,Ak., selaku dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan.
- 3) Bapak Karma Syarif, MM.,SE., selaku ketua jurusan manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Pakuan.
- 4) Bapak Dr. H. Hari Gursida, MM.,SE.,Ak., selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 5) Ibu Lesti Hartati, MBA.,SE., selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- 6) Bapak H. Soemarno. MBA.,SE., Selaku dosen Penguji makalah seminar yang telah banyak memberikan pemikiran dan saran.

- 7) Bapak Edhi Asmirantho.,MM.,SE. selaku dosen penguji sidang skripsi yang telah memberikan arahan juga saran.
 - 8) Untuk Ferry Adrian (Denggol) yang selalu ada untuk memberikan semangat juga motivasi yang tak ada hentinya bagi penulis, hingga selesainya skripsi ini.
 - 9) Sahabat-sahabat terbaikku, Riska Ersada (Kaka) yang selalu menemaniku disaat suka maupun duka, Winda, Ceuceu, Nita, dan juga teman-teman Cherry Kost yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
 - 10) Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2006, terutama kelas E yang telah mendukung dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini
- Penulis mengakui bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, karena adanya keterbatasan waktu, biaya, dan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pihak yang berkepentingan.

Bogor, Mei 2010

Penulis

DAFTAR ISI

	Hal
LEMBAR PERSETUJUAN	i
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Perumusan dan Identifikasi Masalah	9
1.2.1 Perumusan Masalah	9
1.2.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian	10
1.3.1 Maksud Penelitian	10
1.3.2 Tujuan Penelitian	11
1.4 Kegunaan Penelitian	11
1.5 Kerangka Pemikiran dan Paradigma Penelitian	12
1.5.1 Kerangka Pemikiran	12
1.5.2 Paradigma Penelitian	16
1.6 Hipotesis Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Manajemen Keuangan	18
2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan	18
2.1.2 Fungsi Manajemen Keuangan	19
2.1.3 Tujuan Manajemen Keuangan	20
2.2 Investasi Aktiva Tetap	21
2.2.1 Pengertian Investasi	21
2.2.2 Tujuan Investasi	22
2.2.3 Pengertian Investasi Dalam Aktiva	23
2.2.4 Pengertian Aktiva Tetap	25
2.2.5 Perluasan Usaha	26
2.3 <i>Time Value Of Money</i>	26
2.3.1 <i>Future Value</i>	27
2.3.2 <i>Present Value</i>	27
2.4 Analisis Investasi Dengan Melakukan Investasi	27
2.5 Proyeksi Laporan Keuangan	30
2.5.1 Pengertian Proyeksi Laporan Keuangan	30
2.5.2 Macam-Macam Proyeksi Laporan Keuangan	31
2.6 Metode Penilaian Kelayakan Investasi	33
2.6.1 <i>Accounting Rate Of Return (ARR)</i>	33

2.6.2 <i>Payback Periode (PP)</i>	34
2.6.3 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	34
2.6.4 <i>Profitability Index (PI)</i>	35
2.6.5 <i>Net Present Value (NPV)</i>	35
2.7 Analisis Kondisi Usaha.....	36
2.7.1 Ukuran Kinerja.....	36
BAB III OBJEK DAN METODE PENELITIAN	
3.1 Objek Penelitian	39
3.2 Metode Penelitian	39
3.2.1 Desain Penelitian	39
3.2.2 Operasionalisasi Variabel	41
3.2.3 Prosedur Pengumpulan Data	41
3.2.4 Metode Analisis	42
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Perusahaan.....	45
4.1.1 Sejarah dan Perkembangan Perusahaan	45
4.1.2 Struktur Organisasi, tugas dan Wewenang.....	49
4.2 Isi Pembahasan	54
4.2.1 Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha.....	54
4.2.2 Tingkat Pendapatan Pada PDAM Tirta Bumi Wibawa.....	55
4.2.3 Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha Pada PDAM Tirta Bumi Wibawa	55
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Simpulan	79
5.2 Saran	80
JADWAL PENELITIAN	
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Laporan Keuangan Periode 2006-2008 PDAM Kota Sukabumi	6
Tabel 1.2	Laporan Laba/Rugi Periode 2006-2008 PDAM Kota Sukabumi....	8
Tabel 3.2.2	Operasionalisasi Variabel.....	41
Tabel 4.1	Proyeksi Rugi / Laba PDAM Kota Sukabumi.....	57
Tabel 4.2	Proyeksi Operating Budget PDAM Kota Sukabumi	58
Tabel 4.3	Proyeksi Cash Flow PDAM Kota Sukabumi	59
Tabel 4.4	Proyeksi NPV Work sheet PDAM Kta Sukabumi	60
Tabel 4.5	Proyeksi Neraca PDAM Kota Sukabumi.....	62
Tabel 4.6	Perhitungan NPV PDAM Kota Sukabumi.....	65
Tabel 4.7	Perhitungan IRR 1 PDAM Kota Sukabumi	66
Tabel 4.8	Perhitungan IRR 2 PDAM Kota Sukabumi	66
Tabel 4.9	Laporan Neraca PDAM Kota Sukabumi	68
Tabel 4.10	Analisis Rasio Profitabilitas PDAM Kota Sukabumi	69
Tabel 4.11	Analisis Rasio Pertumbuhan PDAM Kota Sukabumi	70
Tabel 4.12	Analisis Efisiensi Operasi PDAM Kota Sukabumi	72
Tabel 4.13	Proyeksi Rasio Profitabilitas PDAM Kota Sukabumi	74
Tabel 4.14	Proyeksi Rasio Pertumbuhan PDAM Kota Sukabumi	75
Tabel 4.15	Proyeksi efisiensi Operasi PDAM Kota Sukabumi.....	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Paradigma Penelitian.....	16
Gambar 2.1	Struktur Organisasi PDAM kota Sukabumi	49

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Laporan Neraca Tahun 2006-2008 PDAM Kota Sukabumi**
- Lampiran 2. Laporan Laba/Rugi Tahun 2006-2008 PDAM Kota Sukabumi**
- Lampiran 3. Laporan Arus Kas Tahun 2006-2008 PDAM Kota Sukabumi**

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang Penelitian

Perusahaan merupakan sebuah badan usaha yang didirikan dengan salah satu tujuannya adalah untuk memperoleh keuntungan. Sebuah perusahaan, baik perusahaan milik pemerintah maupun perusahaan milik swasta harus mampu mempertahankan keberlangsungan usahanya sehingga perusahaan tetap berjalan dengan baik.

Dalam perkembangan untuk mencapai tujuan yang diharapkan tersebut maka perusahaan-perusahaan harus dapat mengendalikan dan mengatasi berbagai masalah yang ada pada perusahaannya, sehingga kegiatan pada perusahaan dapat berjalan sebagaimana mestinya menuju kearah perkembangan perusahaan yang lebih baik lagi. Walaupun harus menghadapi banyak tantangan seperti masalah persaingan yang semakin ketat, fluktuasi perekonomian atau kebijaksanaan pemerintah yang berubah-ubah.

Oleh sebab itu pihak perusahaan harus cerdas dalam menanggapi semua persoalan yang ada, karena keberhasilan dalam mengatasi setiap permasalahan dan bagaimana cara perusahaan itu mengembangkan usahanya merupakan suatu jalur penunjang yang secara makro yang akan berdampak pada proses pertumbuhan dan pembangunan ekonomi sehingga mampu mengikuti perkembangan yang dapat menciptakan kestabilan ekonomi nasional. (<http://datastudi.wordpress.com/2008/12/25/analisis-kelayakan-investasi>).

Salah satu potensi yang dapat dikembangkan dalam rangka pemulihan ekonomi tersebut adalah adanya pembangunan dalam sektor industri. Ukuran yang layak memerlukan pembebanan biaya selama periode dengan mana penghasilan tersebut diperoleh. Dengan cara ini, usaha diperbandingkan dengan pencapaian dimana pendapatan yang dihasilkan merupakan kemampuan perusahaan menciptakan laba dimasa lalu.

Pendapatan diukur dengan nilai wajar yang dapat diterima, jumlah pendapatan biasanya ditentukan oleh persetujuan antara perusahaan dan pembeli. Dalam hal ini perusahaan pastinya menginginkan adanya kenaikan dalam pendapatan, oleh karena itu banyak upaya yang dilakukan oleh perusahaan agar tujuannya itu dapat terlaksana sesuai dengan apa yang diharapkan. (<http://dahlanforum.wordpress.com/2007/12/22/pendapatan>).

Dalam kehidupan perusahaan selalu ada perubahan yang mana perubahan itu yang membuat perusahaan itu tumbuh dan semakin berkembang. Sebagai upaya perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya, perusahaan harus mampu mengelola dan mengetahui seberapa banyak pendapatan yang diperoleh perusahaan ataupun perencanaan investasi pada perusahaan dengan sebaik mungkin. (<http://id.wikipedia.org/wiki/Investasi>).

Salah satu upaya perusahaan dalam meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat adalah dengan melakukan perluasan usaha. Perluasan usaha disini banyak macamnya misalnya: perusahaan bisa melakukan dengan ekspansi intern ataupun membeli perusahaan lain, sedangkan untuk penggabungan dengan perusahaan lain bisa dilakukan dengan *merger* ataupun *consolidation*, dan

yang terakhir perusahaan melakukan investasi aktiva tetap adalah karena sarana produksi yang mereka miliki sudah tidak efisien lagi.

Secara garis besar, investasi dapat digolongkan menjadi dua kelompok besar yaitu investasi riil dan investasi non riil. Investasi riil adalah suatu usaha investasi dengan objek investasi berupa objek riil atau nyata. Objek riil yang dimaksud dapat berupa properti, tanah, perhiasan dan lain-lain. Intinya objek investasi riil adalah segala sesuatu yang dapat memiliki pertambahan nilai serta dapat diakses langsung oleh pemilik kapan saja. Sedangkan investasi non riil adalah investasi objek tidak nyata, dimana pada investasi non riil kita hanya dapat melihat aset kita berupa surat-surat berharga, laporan bulanan, portofolio, dan lain-lain. (<http://peluangbisnispasti.com>).

Perusahaan memutuskan untuk melakukan investasi dengan alasan yang berbeda-beda. Bagi beberapa perusahaan, aktivitas ini merupakan unsur penting dari operasi perusahaan dan besar kecilnya suatu pendapatan perusahaan bisa saja bergantung pada proses berjalannya aktivitas ini. Beberapa perusahaan melakukan investasi sebagai cara untuk memanfaatkan kelebihan dana. Disisi lain, ada juga perusahaan yang melakukan investasi untuk memenuhi suatu target usaha demi pengembangan usahanya.

Investasi adalah pengkaitan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Sekali investasi diputuskan maka perusahaan akan terikat pada jalan panjang dimasa yang akan datang yang sudah dipilih, yang tidak mudah untuk disimpangi. Investasi banyak mengandung risiko dan ketidakpastian. (Mulyadi, 1998, 284).

Keputusan investasi yang dilakukan oleh perusahaan diharapkan akan bisa ditutup oleh penerimaan-penerimaan dimasa yang akan datang. Penerimaan-penerimaan tersebut berasal dari proyeksi keuntungan yang diperoleh atas investasi yang menguntungkan (Sutrisno, 2005,2).

Hal ini mendorong pihak swasta untuk berusaha mengadakan perubahan dan peningkatan usaha. Kalau perubahan itu nantinya akan menuju ke arah kemajuan, berarti perusahaan itu akan mengadakan ekspansi/peluasan dalam suatu kegiatan investasi. Investasi sebagai suatu kegiatan perusahaan yang berdasarkan pada harapan bahwa dana yang diinvestasikan itu dapat menguntungkan atau mendatangkan laba bagi kelangsungan hidup perusahaan serta mendatangkan dana yang telah diinvestasikan dalam aktiva itu dan tentang waktu kembalinya tergantung dari macam dan sifat investasi yang dilakukan dalam aktiva tersebut.

Sebelum melakukan investasi hendaknya perlu dilakukan studi kelayakan untuk memperoleh suatu perkiraan apakah investasi ini layak atau tidak. Dalam suatu kegiatan investasi, harus dapat diperkirakan seberapa besar manfaat yang diperoleh dari investasi dan berapa besar biaya yang harus dikeluarkan oleh investasi baik dengan analisis keuangan atau studi kelayakan investasi. Dengan adanya investasi yang dilakukan oleh perusahaan maka pendapatan akan berangsur naik, dengan kata lain hasil yang didapat perusahaan akan lebih besar dibandingkan dengan pendapatan sebelumnya.

Analisis keuangan atau studi kelayakan investasi pada suatu perusahaan dapat dilakukan dengan dibantu / melihat laporan keuangan perusahaan. Laporan keuangan yang meliputi neraca, laporan laba/rugi, dan laporan arus kas, semuanya

dianalisis dengan menggunakan rasio keuangan yang dibandingkan antar periode. Oleh karena itu, jika suatu perusahaan berencana melakukan penambahan aktiva tetap sebagai salah satu cara investasi, terlebih dahulu perlu dilakukan studi kelayakan yang ditinjau dari sisi keuangan

Berdasarkan uraian fenomena tersebut, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi yang merupakan badan usaha milik daerah kota Sukabumi, yang bertujuan untuk turut mensukseskan program pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat dalam hal pengadaan air minum yang bersih.

Perusahaan ini bermaksud untuk mengadakan investasi dalam hal penambahan pipa transmisi, yang berfungsi untuk disalurkan pada tempat penampungan air atau kepada masyarakat/konsumen yang diharapkan mampu meningkatkan jumlah pasokan air. Karena adanya permintaan yang terus bertambah sedangkan peralatan yang digunakan kurang memadai, oleh karena itu perusahaan melakukan investasi agar permintaan pelanggan dapat teratasi dengan baik.

Adapun mengenai kondisi keuangan perusahaan berikut ini penulis sajikan ringkasan laporan keuangan PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi untuk tahun 2006-2008.

Tabel 1.1
PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi
Laporan keuangan Periode 2006-2008

(Dalam Ribuan)

KETERANGAN	TAHUN 2006	TAHUN 2007	%	Δ 2007-2006	TAHUN 2008	%	Δ 2008-2007
Aktiva Lancar	7.810.459.507	8.984.720.437	100%	15.03%	9.230.917.476	18.18%	2.74%
Aktiva Tetap	28.590.258.463	29.368.796.401	100%	2.72%	30.598.732.798	7.02%	4.18%
Jumlah Aktiva	36.400.717.970	38.353.516.838	100%	5.36%	39.829.650.274	9.42%	3.85%
Kapasitas Produksi	250 lt/detik	300 lt/detik	100%	20%	375 lt/detik	50%	25%
Jumlah Pelanggan	22.345	33.517	100%	49.99%	46.923	109.99%	39.99%
Pasokan untuk Pelanggan per Lt/dtk	0,011	0,0089	100%	(19.09%)	0.0079	(28.18%)	(11.23%)

Sumber : Data diolah dari laporan keuangan PDAM Kota Sukabumi

Berdasarkan laporan keuangan diatas maka dapat diinterpretasikan, bahwa jumlah aktiva tetap yang dimiliki oleh perusahaan terus naik dari tahun ke tahun. dari tahun 2006 ke 2007 naik sebesar 2.72%, dan dari tahun 2007 ke 2008 naik sebesar 4.18%. Peningkatan nilai aktiva tetap juga diikuti oleh peningkatan kapasitas produksi, yaitu dari tahun 2006-2007 naik sebesar 20% dan dari tahun 2007-2008 mengalami kenaikan sebesar 25%. Akan tetapi peningkatan kapasitas produksi tersebut belum mencukupi atau memadai karena jumlah pelanggan juga mengalami peningkatan, sehingga pasokan air yang masuk ke setiap pelanggan secara rata-rata tidak mencukupi, pasokan air yang dibutuhkan pelanggan rata-rata sebesar 2,5 lt/detik untuk setiap pelanggan, akan tetapi dari hasil perhitungan atau pengolahan data ternyata kurang dari 2,5 lt/detik, pada tahun 2006 pasokan air yang diterima pelanggan hanya sebesar 0,011, tahun 2007 lebih kecil lagi yaitu hanya sebesar 0,0089 dan pada tahun 2008 lebih kecil lagi yaitu hanya sebesar 0,0079.

Dengan demikian, penulis menganggap bahwa penambahan aktiva tetap yang dilakukan perusahaan masih kurang optimal dibandingkan dengan kebutuhan air untuk pelanggan. Hal ini dapat pula dilihat dari pertumbuhan penambahan aktiva yaitu dari tahun 2006 ke 2007 hanya naik sebesar 2.72% sedangkan jumlah pelanggan naik sebesar 49.99% dan dari tahun 2007 ke 2008 aktiva bertambah sebesar 4.18%, sedangkan pelanggan bertambah sebesar 39.99%.

Pasokan air ditahun 2008 semakin kecil dikarenakan selain bertambahnya jumlah pelanggan juga adanya kebocoran pipa dalam skala besar, oleh karena itu perusahaan mengadakan investasi untuk mengatasi masalah kebocoran yang tengah dihadapi perusahaan.

Perusahaan melakukan investasi dengan melakukan penambahan pada pemasangan pipa transmisi dengan rencana anggaran untuk investasi awal sebesar ±Rp 8.000.000.000 yang berfungsi untuk disalurkan pada tempat penampungan air atau kepada masyarakat/konsumen yang membutuhkan, yang diharapkan dapat meningkatkan jumlah pasokan air. Sementara itu sumber dana yang digunakan untuk investasi tersebut adalah berupa bantuan dari pemerintahan kota Sukabumi.

Sesuai dengan judul skripsi ini, bahwa yang menjadi objek penelitian selain mengenai analisis investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha, juga tentang pendapatan. Oleh karena itu berikut penulis sajikan laporan Laba/Rugi PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi.

Tabel 1.2
PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi
Laporan Laba / Rugi periode 2006-2008

(Dalam Rupiah)

KETERANGAN	TAHUN 2006	TAHUN 2007	%	Δ 2007-2006	TAHUN 2008	%	Δ 2008-2007
Pendapatan	10.535.390.455	11.946.253.158	100%	13.39%	13.140.524.585	24.73%	9.99%
Biaya langsung	2.987.829.169	3.201.441.807	100%	7.37%	4.168.628.664	39.52%	30.21%
Laba/Rugi kotor	7.547.561.285	8.744.811.350	100%	15.86%	8.971.895.920	18.87%	2.59%
Biaya umum dan administrasi	7.047.066.605	8.276.323.225	100%	17.44	21.299.932.925	202.25%	157.36%
Laba/Rugi usaha	500.494.680	468.488.125	100%	(6.39%)	(12.328.037.005)	(25.63%)	(27,31%)
Pendapatan/biaya lain-lain	190.533.333	269.164.364	100%	41.27%	193.592.594	1.61%	(15.16%)
Laba/Rugi Bersih	691.028.013	737.652.489	100%	6.75%	(12.134.444.410)	(18.56%)	(17.45%)

Sumber : laporan Laba / Rugi PDAM Kota Sukabumi

Berdasarkan laporan L/R diatas maka dapat diinterpretasikan bahwa pendapatan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, untuk tahun 2006-2007 pendapatan meningkat sebesar 13.39%, dan untuk tahun 2007-2008 meningkat sebesar 9.99%. Peningkatan pendapatan masih kurang optimal karena dibarengi dengan meningkatnya biaya-biaya, baik biaya langsung maupun biaya umum dan administrasi. Biaya langsung untuk tahun 2006-2007 meningkat sebesar 7.37%, dan untuk tahun 2007-2008 sebesar 30.21%. Biaya umum dan administrasi meningkat sebesar 17.44% untuk tahun 2006-2007, dan untuk tahun 2007-2008 meningkat sebesar 157.36%. Untuk Laba/Rugi kotor pada tahun 2006-2008 mengalami peningkatan dari 15.86% untuk tahun 2007, dan 2.59% untuk tahun 2008. Untuk laba/rugi usaha pada tahun 2006-2008 mengalami penurunan sebesar (6.39%) untuk tahun 2007, dan (27.31%) untuk tahun 2008. Untuk pendapatan dan biaya lain-lain pada tahun 2008 juga mengalami penurunan dari 41.27% menjadi (15.16%). Laba/rugi bersih pada tahun 2006-2008 mengalami penurunan, ditahun 2007 sebesar 6.75%, sedangkan pada tahun 2008 sebesar (17.45%).

Penurunan yang mencolok ini diakibatkan karena perusahaan mengalami kerugian dalam skala besar, pipa transmisi yang digunakan untuk menyalurkan air kepada masyarakat/pelanggan mengalami kebocoran. Oleh karena itu perusahaan mencoba untuk berinvestasi agar ditahun berikutnya semua kerugian yang dialami dapat tertutupi.

Dalam hal ini penulis tertarik untuk mengamati kelayakan investasi aktiva tetap dan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi dengan merealisasikannya dalam penulisan skripsi dengan judul **“Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap dalam Rangka Perluasan Usaha Untuk meningkatkan Pendapatan Pada Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi”**.

I.2 Perumusan dan Identifikasi Masalah

I.2.1 Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang ada dalam skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Aktiva tetap pada PDAM Tirta Bumi Wibawa khususnya pipa transmisi kurang memadai.
- 2) Pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa pada tahun 2006-2008 mengalami kenaikan namun presentase peningkatan penjualan lebih kecil apabila dibandingkan dengan presentase peningkatan biaya-biaya, sehingga kenaikan keuntungan kurang optimal.

- 3) Ada rencana untuk dilakukannya penambahan investasi aktiva tetap berupa pipa transmisi dalam upaya untuk meningkatkan pendapatan.

I.2.2 Identifikasi Masalah

Untuk memudahkan pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah analisis rencana kelayakan investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha pada PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi?
- 2) Seberapa besar pendapatan perusahaan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi?
- 3) Bagaimanakah analisis rencana kelayakan investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha untuk meningkatkan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi?

I.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

I.3.1 Maksud penelitian

Penulis mengadakan penelitian ini dengan maksud untuk dapat memperoleh pengetahuan dan informasi guna menambah wawasan serta pemahaman yang lebih baik lagi, dan juga sebagai bahan kajian dalam penyusunan skripsi tentang bagaimana analisis kelayakan investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha untuk meningkatkan pendapatan.

I.3.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengobservasi rencana kelayakan investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha pada PDAM Tirta Bumi Wibawa
- 2) Untuk mengidentifikasi peningkatan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa
- 3) Untuk menganalisis rencana kelayakan investasi aktiva tetap dalam rangka perluasan usaha untuk meningkatkan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa

I.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari hasil penelitian ini adalah dapat digunakan oleh berbagai pihak, disini penulis berharap agar hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat. Adapun kegunaannya antara lain:

1) Kegunaan Teoritis

a. Bagi Penulis

Penulis dapat memperoleh pemahaman dan pengetahuan yang lebih baik lagi tentang investasi dan peningkatan pendapatan dalam sebuah perusahaan. Dan juga penulis dapat berkesempatan untuk menerapkan dan mengembangkan pengetahuan yang dimiliki khususnya tentang investasi dalam kehidupan nyata.

b. Bagi Pembaca

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan pembaca dapat memperkaya pengetahuan dan pemahaman dengan informasi-informasi yang tersaji dalam rangkaian makalah ini. Dan juga dapat digunakan sebagai bahan acuan pertimbangan, perbandingan dan penyempurnaan bagi penelitian selanjutnya.

2) Kegunaan Praktis

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini, perusahaan akan mendapatkan sebuah referensi baru sebagai bahan pertimbangan dan masukan yang bermanfaat dalam memecahkan permasalahan yang ada. Terutama dalam menganalisis rencana kelayakan investasi aktiva tetap untuk meningkatkan pendapatan. Sehingga lebih banyak alternatif yang dapat dipilih dalam menemukan solusi yang tepat guna mengatasi kendala-kendala yang dihadapi.

1.5 Kerangka Pemikiran dan Paradigma Penelitian

1.5.1 Kerangka Pemikiran

Dalam pengambilan keputusan investasi terutama investasi dalam aktiva tetap, maka diperlukan informasi mengenai aktiva tetap, pendapatan, dan biaya dimasa yang akan datang. Informasi aktiva tetap memberikan ukuran berapa jumlah dana yang akan ditanamkan dalam proyek atau kegiatan tertentu, sedangkan pendapatan dan biaya dimasa yang akan datang memberikan ukuran tingkat kemampuan yang

menghasilkan *return* dari investasi dalam proyek atau kegiatan yang direncanakan.

Sebelum melakukan investasi hendaknya perlu dilakukan studi kelayakan untuk memperoleh suatu perkiraan apakah investasi ini layak atau tidak. Dalam suatu kegiatan investasi, harus dapat diperkirakan seberapa besar manfaat yang diperoleh dari investasi dan berapa besar biaya yang harus dikeluarkan oleh investasi baik dengan analisis keuangan atau studi kelayakan investasi. (Husnan Suad, 1994, 231)

Untuk merealisasikan proyek bisnis dibutuhkan dana untuk investasi. Dana tersebut diklasifikasikan atas dasar aktiva tetap berwujud seperti tanah, bangunan, pabrik, dan mesin-mesin, serta aktiva tetap tak berwujud. Selanjutnya dalam tahapan kegiatan investasi dilakukan analisis kelayakan aktiva tetap. Hal ini bertujuan untuk mengantisipasi terjadinya risiko kegagalan dalam investasi.

Ada dua jenis sumber dana yang dapat digunakan perusahaan dalam rangka penambahan investasinya yaitu: modal sendiri dan modal asing. Modal sendiri dapat dikatakan sebagai modal yang berasal dari setoran pemilik perusahaan itu, sedangkan modal asing adalah modal yang berasal dari pinjaman baik dari bank, lembaga keuangan, maupun dengan mengeluarkan surat hutang. (Muslich Mohamad, 2003, 86)

Untuk mengetahui layak tidaknya perusahaan melakukan investasi, maka perlu dilakukan evaluasi keuangan dan kinerja perusahaan. Untuk mengukur kondisi usaha dapat menggunakan analisis rasio. Jenis analisis

rasio yang digunakan untuk menganalisis kinerja perusahaan adalah: Rasio Profitabilitas, Rasio Pertumbuhan, dan Efisiensi Operasi.

Selanjutnya dengan mengadakan suatu penilaian mengenai kelayakan investasi. Menurut Sutrisno (2005, 135) metode penilaian kelayakan investasi ada 5 metode yaitu:

- 1) *Accounting Rate Of Return (ARR)*,
- 2) *Payback Periode (PP)*,
- 3) *Net Present Value (NPV)*,
- 4) *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan
- 5) *Profitability Index (PI)*.

Kemudian dengan menganalisis ukuran kinerja. Menurut Weston & Copeland (1995,237), ukuran kinerja dapat dianalisis dalam tiga kelompok yaitu; *Ratio Profitabilitas*, Rasio Pertumbuhan dan *Efisiensi Operasi*. Setelah dilakukan penilaian kinerja kita dapat mengetahui keadaan perusahaan apakah mengalami perkembangan yang baik atau tidak.

Teknik peramalan merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan setelah kita memprediksikan jatuh tidaknya sebuah perusahaan, dimana Tujuan teknik peramalan itu sendiri adalah untuk mengurangi risiko dalam pengambilan keputusan. Lalu adanya perencanaan keuangan, dalam perencanaan keuangan akan melibatkan analisa proyeksi keuangan dari investasi yang akan dilakukan perusahaan, seperti: Proyeksi Laba-Rugi,

Operating Budget, Cashflow, NPV Worksheet, dan Neraca. (Prastowo Dwi, Juliaty Rifka, 2005, 17).

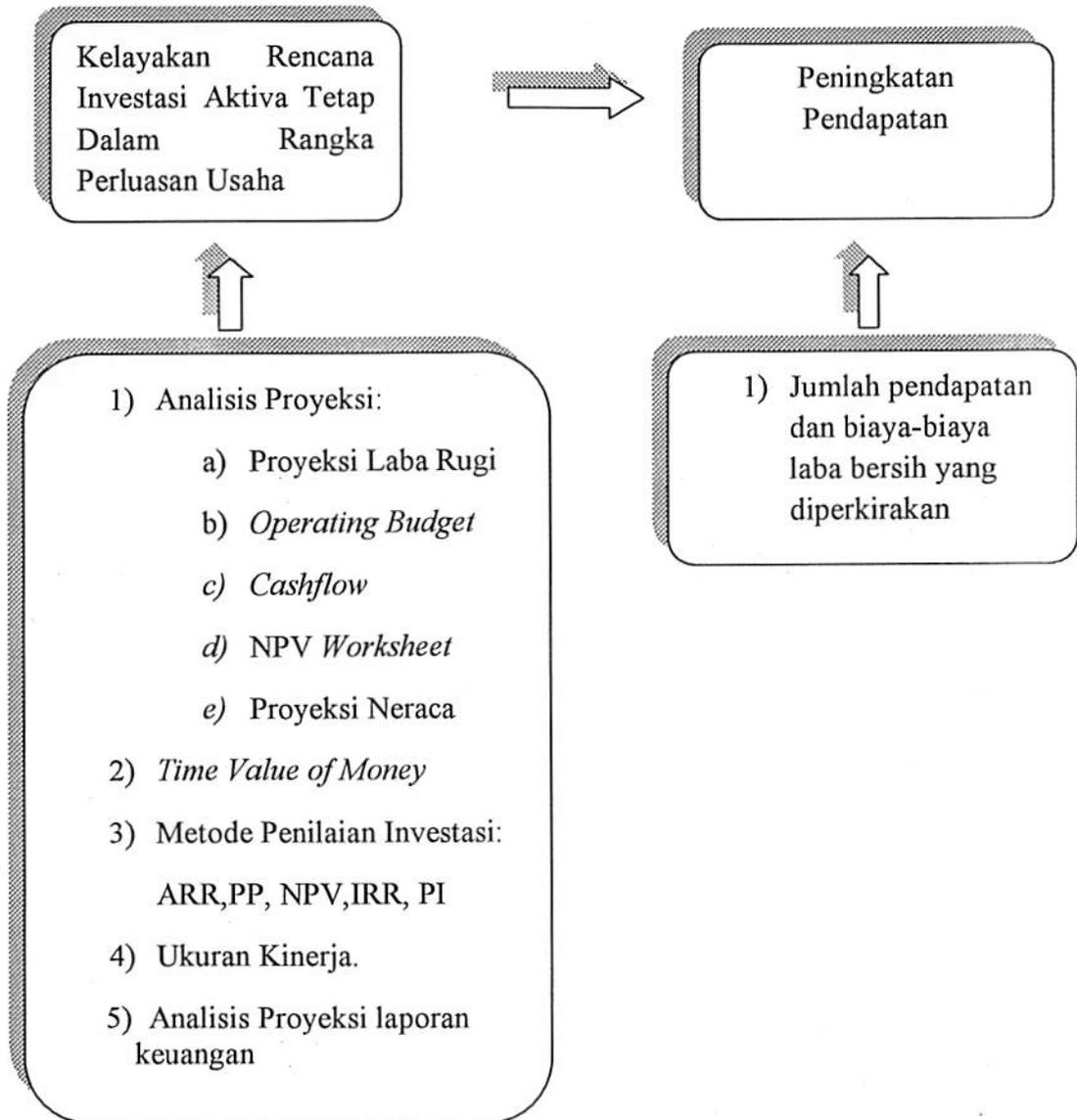
Setiap perusahaan menginginkan adanya peningkatan dalam pendapatan, dan juga biaya-biaya laba bersih yang diperkirakan dapat terpenuhi. Karena itu banyak upaya yang dilakukan perusahaan agar tujuannya itu dapat tercapai. Pendapatan diukur dengan nilai wajar yang dapat diterima, jumlah pendapatan biasanya ditentukan oleh persetujuan antara penjual dan pembeli. (www.google.com).

Dengan dilakukannya proses-proses sebagaimana penulis paparkan dimuka, maka dengan demikian perusahaan dapat meningkatkan pendapatan dengan adanya investasi yang dilakukan oleh perusahaan, dengan harapan jumlah pendapatan, dan biaya-biaya laba bersih yang diperkirakan dapat terpenuhi sesuai dengan tujuan perusahaan.

I.5.2 Paradigma Penelitian

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut, maka berikut ini adalah paradigma penelitiannya.

Gambar 1.1
Paradigma Penelitian



I.6 Hipotesis Penelitian

Berdasarkan latar belakang, kerangka pemikiran dan penelitian, maka hipotesis yang penulis ajukan sebagai berikut:

- 1) Investasi aktiva tetap yang ada pada PDAM Tirta Bumi Wibawa khususnya kuantitas dari pipa-pipa transmisi sudah harus diperluas.
- 2) Pipa-pipa transmisi yang ada dan sudah ditambah/diperluas dapat meningkatkan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa, namun persentasi dari peningkatan pendapatan sedikit lebih kecil apabila dibandingkan dengan persentase peningkatan biaya-biaya yang ada sehingga kenaikan keuntungannya kurang optimal.
- 3) Penambahan investasi aktiva tetap sebagai salah satu perluasan usaha dapat meningkatkan pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa .

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Manajemen Keuangan

2.1.1. Pengertian Manajemen Keuangan

Setiap perusahaan selalu membutuhkan dana untuk kebutuhan juga pengembangan perusahaan. Untuk memenuhi dana tersebut perusahaan harus mencari sumber dana dengan komposisi paling murah. Keberhasilan ataupun kegagalan usaha hampir sebagian besar ditentukan oleh kualitas keputusan keuntungan. Hal ini ditandai dengan masalah yang timbul dalam setiap organisasi berimplikasi terhadap manajemen keuangannya.

Manajemen keuangan atau sering disebut pembelanjaan dapat diartikan sebagai semua aktivitas perusahaan yang berhubungan dengan usaha-usaha mendapatkan dana perusahaan dengan biaya yang murah serta usaha untuk menggunakan dan mengalokasikan dana tersebut secara efisien. (Sutrisno, 2005, 3).

Pendapat tersebut didukung oleh Agus Sartono (2001, 6) yang menyatakan bahwa manajemen keuangan sebagai manajemen dana baik yang berkaitan dengan pengalokasian dana dalam berbagai bentuk investasi secara efektif maupun usaha pengumpulan dana untuk pembiayaan investasi atau pembelanjaan secara efisien.

“ Financial management is concerned with the maintenance and creation of economic value or wealth” (Keown, 1996, 1).

Adapun pengertian Manajemen Keuangan menurut beberapa ahli yang lain, sebagai berikut:

Manajemen Keuangan ialah aktivitas pemilik dan manajemen perusahaan untuk memperoleh sumber modal yang semurah-murahnya dan menggunakannya seefektif, seefisien, dan seproduktif mungkin untuk menghasilkan laba. (Darsono, 2006, 2)

Manajemen Keuangan merupakan manajemen terhadap fungsi-fungsi keuangan, fungsi-fungsi keuangan tersebut adalah bagaimana menggunakan dana (*Allocation Of Funds*) dan memperoleh dana (*Raising Of Funds*), untuk menilai keberhasilan pengelolaan fungsi keuangan perlu dilihat dari pencapaian tujuan yang seharusnya dicapai yaitu peningkatan nilai perusahaan. (Husnan Suad, 1994,3)

Dari pengertian menurut beberapa ahli tersebut, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa manajemen keuangan adalah suatu kegiatan perencanaan, penerapan, dan pengendalian yang dilakukan oleh pemilik dan manajemen perusahaan terhadap fungsi-fungsi keuangan untuk menilai peningkatan nilai perusahaan dalam mencari dan upaya untuk mendapatkan dana/sumber modal dan menggunakannya dengan seefektif mungkin.

2.1.2 Fungsi Manajemen Keuangan

Fungsi manajemen keuangan menurut beberapa ahli sebagai berikut:

Menurut Agus Sartono (2001, 6) fungsi manajemen keuangan terdiri dari tiga keputusan utama yang harus dilakukan, ketiga keputusan itu sebagai berikut:

- 1) Keputusan investasi adalah masalah bagaimana manajer keuangan harus mengalokasikan dana ke dalam bentuk-bentuk investasi yang dapat mendatangkan keuntungan dimasa yang akan datang.
- 2) Keputusan pendanaan yang sering disebut sebagai kebijakan struktur modal.
- 3) Keputusan Deviden merupakan bagian keuntungan yang dibayarkan oleh perusahaan kepada pemegang saham.

Fungsi manajemen keuangan menyangkut kegiatan perencanaan analisis dan pengendalian kegiatan keuangan, dan kegiatan menggunakan dana dan mencari pendanaan. (Husnan Suad, Pudjiastuti Enny. 1998:4)

Dari pendapat menurut beberapa ahli tersebut maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa fungsi manajemen keuangan adalah suatu cara dalam pengalokasian, pengendalian dana dalam bentuk investasi demi mendapatkan keuntungan dimasa yang akan datang. Juga dalam mempertimbangkan dan menganalisis kombinasi dari sumber-sumber dana yang ekonomis, dan sebagai bagian dari penghasilan yang diharapkan oleh pemegang saham. Fungsi manajemen juga dapat dikatakan sebagai suatu proses perencanaan anggaran (*Budgeting*) dimulai dengan forecasting sumber pendanaan (*Source Fund*), pengorganisasian kegiatan penggunaan dana secara efektif dan efisien, serta mengantisipasi semua risiko (*risk ability*).

2.1.3 Tujuan Manajemen Keuangan

Tujuan dari prinsip-prinsip pengelolaan keuangan adalah menyediakan pemahaman tentang cara perusahaan/lembaga bisnis memperoleh dan mengalokasikan dana yang dimilikinya dikenal dengan keputusan pembelanjaan, menyediakan pemahaman tentang menguji kelayakan suatu investasi yang disebut dengan keputusan investasi dan

kebijakan tentang pemberian deviden kepada pemegang saham atau yang disebut dengan keputusan deviden.

Adapun tujuan manajemen keuangan menurut beberapa ahli adalah sebagai berikut:

Tujuan utama manajemen keuangan adalah memaksimalkan kemakmuran para pemilik perusahaan / para pemegang saham. Tujuan ini dapat diwujudkan dengan cara memaksimumkan harga saham (biasa) perusahaan. (Sjahrial Dermawan, 2007,4).

“Tujuan Manajemen keuangan adalah untuk memaksimumkan nilai perusahaan.” (J. Fred Weston & Thomas E Chopeland, 1995,6).

Dari pendapat diatas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa fungsi manajemen keuangan adalah memaksimumkan kesejahteraan pemilik atau nilai perusahaan, menjaga kelangsungan hidup perusahaan guna mencapai kesejahteraan masyarakat yang telah menjadi tanggung jawab perusahaan.

2.2 Investasi Aktiva Tetap

2.2.1 Pengertian Investasi

Istilah investasi adalah penanaman modal (baik modal tetap maupun modal tidak tetap) yang digunakan dalam proses produksi untuk memperoleh keuntungan suatu perusahaan. Investasi penting bagi kelanggengan masa depan perusahaan, tetapi juga merupakan topik yang secara konseptual sulit dan kompleks.

Pengertian investasi dapat dikutip dari beberapa ahli diantaranya adalah sebagai berikut :

“ The proposal is to invest fund, that is capital. At the present time in the expetation of earning return on this money over some future period”. (Antony dan James S. Reece 1985:613).

Jadi menurut pengertian tersebut diatas investasi adalah modal yang ditanam sekarang atau saat ini yang diharapkan akan diterima kembali setelah beberapa tahun kemudian. Dapat pula dikatakan bahwa investasi itu meliputi semua dana (modal) yang tertanam dalam suatu perusahaan atau proyek baik berupa harta lancar atau harta tetap dalam jangka waktu lebih dari satu tahun.

“ Investasi dapat diartikan sebagai kegiatan penanaman modal, atau penanaman dana yang dilakukan pada saat sekarang (*current*) dalam berbagai wujud aktiva untuk memperoleh penghasilan dimasa yang akan datang (*future*)”. (Warsini Sabar, 2009,1).

“Investasi merupakan suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui distribusi hasil investasi”. (Sugiarso.G dan Winarni.F, 2005, 2).

Jadi dari beberapa pengertian di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa investasi adalah menanamkan dana dalam suatu investasi untuk memperoleh manfaat yang menguntungkan di masa yang akan datang.

2.2.2 Tujuan Investasi

Tujuan investasi menurut ahli sebagai berikut:

“Secara umum yang menjadi tujuan investasi adalah untuk memperoleh penghasilan, sehingga meningkatkan nilai

asset atau nilai kekayaan perusahaan”. (Warsini Sabar, 2009, 1).

Oleh karena itu maka tujuan investasi adalah untuk dapat mempergunakan dana yang ada dengan mendapatkan keuntungan yang lebih, yaitu dengan mengganti/menambah asset perusahaan yang sudah tidak layak dan juga dapat memaksimumkan kemakmuran untuk pemegang saham dari investasi yang akan dilakukan oleh perusahaan. Maka dengan adanya investasi dapat menguntungkan satu sama lain antara perusahaan dan juga investor atau pemegang saham.

2.2.3 Pengertian Investasi Dalam Aktiva

Investasi dalam aktiva dapat dibagi dalam dua aktiva yaitu aktiva lancar dan aktiva tetap. Sifat kedua aktiva ini pada dasarnya sama, yang membedakan hanya proses pengembalian dana yang ditanam pada masing-masing aktiva tersebut. Yang termasuk dalam aktiva yaitu bentuk inventory, piutang dan lain-lain, sedangkan investasi dalam aktiva tetap pengembaliannya lebih dari satu tahun, bahkan lebih dari itu, yaitu sesuai dengan umur investasi tersebut.

Beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ahli maupun penulis buku mengenai investasi dalam aktiva sebagai berikut

“Investasi dalam aktiva tetap merupakan keputusan investasi yang mempunyai jangka waktu panjang lebih dari satu tahun, disamping jumlah atau skala nilai investasinya yang cukup besar”. (Tampubolon P. Manahan, 2005, 152).

“Investasi dalam aktiva tetap adalah aktiva tahan lama yang tidak atau yang secara berangsur –angsur habis turut serta dalam proses produksi”. (Riyanto Bambang, 1995,10).

Oleh sebab itu, nilai investasi yang besar disertai periodenya yang panjang, maka keputusan yang diambil atas investasi dalam aktiva tetap mempunyai pengaruh yang besar terhadap risiko dan probabilitas korporasi. Perencanaan investasi terjadi karena adanya kesempatan untuk investasi dalam kegiatan-kegiatan bisnis yang prospeknya menjanjikan.

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut, maka dapat dikatakan bahwa investasi dalam aktiva tetap adalah merupakan pengorbanan uang kas pada waktu sekarang untuk memperoleh penghasilan dimasa yang akan datang. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perusahaan mengadakan investasi dalam aktiva tetap adalah dengan harapan bahwa perusahaan tersebut, akan memperoleh keuntungan, seperti halnya akan investasi dalam aktiva lancar. Letak perbedaan antara investasi aktiva tetap dan investasi aktiva lancar hanya terletak pada jangka waktu dan cara pengambilan dana yang akan diinvestasikan kedalam dua golongan aktiva tersebut.

Sedangkan investasi aktiva tetap itu adalah dana yang tertanam di dalam perusahaan itu kembali secara keseluruhan dalam waktu beberapa tahun, dan kembali lagi secara berangsur-angsur melalui depresiasi.

Ciri-ciri dari investasi dalam aktiva tetap atau *capital budgeting* adalah bahwa nilai investasi pada umumnya besar dan jangka waktu investasi yang lama. Dengan karakteristik ini, maka keputusan investasi dalam aktiva tetap akan mempunyai risiko yang besar terhadap tingkat profitabilitas korporasi. Untuk mengurangi kemungkinan terjadinya

kerugian dari investasi aktiva tetap, diperlukan suatu keputusan investasi yang terencana dengan baik. Perencanaan investasi ini merupakan tahap awal dari proses analisis investasi. (Sugiarso.G dan Winarni.F, 2005, 5).

2.2.4 Pengertian Aktiva Tetap

Dalam menjalankan suatu perusahaan perlu adanya suatu investasi dalam menunjang usahanya ke depan. Oleh karena itu perusahaan harus memiliki sumber-sumber ekonomi yang dapat digunakan untuk masa yang akan datang yaitu dalam bentuk aktiva.

Berikut ini terdapat beberapa kutipan definisi tentang aktiva diantaranya:

Aktiva adalah sumber daya yang dikuasai oleh perusahaan akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dimasa depan diharapkan akan diperoleh perusahaan. Sedangkan "aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang diperoleh dalam bentuk siap pakai atau dengan dibangun lebih dahulu, yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai manfaat lebih dari satu tahun". (Sugiarso.G dan Winarni.F, 2005, 2).

Aktiva tetap merupakan aktiva berwujud tak lancar yang digunakan dalam proses manufaktur, penjualan, atau jasa untuk menghasilkan pendapatan dan arus kas selama lebih dari satu periode. (John. Wild, K.R Subramanyam, Robert F.Halsey, 2005, 304).

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa aktiva tetap adalah seluruh harta atau kekayaan nyata yang dimiliki oleh perusahaan. Yang mempunyai manfaat lebih dari satu tahun.yang dapat memberikan manfaat di masa yang akan datang.

Aktiva tetap meliputi peralatan dan perlengkapan, bangunan, dan tanah. Bahkan beberapa usaha membutuhkan lebih banyak modal tambahan.

2.2.5 Perluasan Usaha

Untuk melakukan perluasan usaha, perusahaan bisa melakukan dengan ekspansi intern ataupun membeli perusahaan lain. Ekspansi intern bisa dikelompokkan menjadi ekspansi usaha, dimana yang berubah hanya aktiva lancarnya saja, struktur modalnya tidak berubah, atau ekspansi financial, dimana baik modal kerja, modal tetap ataupun struktur modalnya mungkin berubah. Sedangkan untuk penggabungan dengan perusahaan lain bisa dilakukan dengan merger ataupun *consolidation*.

Untuk memperluas usaha bisnis biasanya diperlukan tambahan aktiva tetap. Memperluas usaha bisnis dapat dilakukan dengan jalan menambah beberapa jenis sarana produksi, dapat pula dilakukan dengan jalan membangun proyek baru. Sebab lain perusahaan melakukan investasi aktiva tetap adalah karena sarana produksi yang mereka miliki sudah tidak efisien lagi. (Moch. Ichsan, 1997, 132).

2.3 Time Value of Money

Konsep *Time Value of Money* (Nilai Waktu Uang) ini sangat penting disadari karena seringkali analisis keuangan dilakukan terhadap data keuangan yang disusun menurut prinsip-prinsip akuntansi. Ada dua bagian yang termasuk nilai waktu uang, yaitu: Nilai Masa yang Akan Datang (*Future Value*), dan Nilai Sekarang (*Present Value*).

2.3.1 *Future Value*

Future Value adalah perhitungan uang yang dimiliki saat ini dan diinvestasikan dengan penetapan bunga sehingga mengalami proses berbunga-bunga (*compounding*) sehingga nilai akan berubah pada masa yang akan datang. (Brigham dan Houston, 2006, 277)

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *future value* (Nilai yang akan datang) adalah uang yang akan datang dari suatu jumlah uang atau suatu seri pembayaran pada waktu sekarang yang dievaluasi dengan suatu tingkat bunga tertentu.

2.3.2 *Present Value*

Present Value merupakan metode yang memperhitungkan nilai waktu uang dalam waktu sekarang semua arus kas selama umur proyeksi investasi diperhitungkan dalam pengambilan keputusan investasi. (Mulyadi, 2001, 305)

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *Present Value* (Nilai sekarang) adalah nilai sekarang dari satu jumlah uang seri pembayaran yang akan datang, yang dievaluasi dengan suatu tingkat bunga tertentu dan menghitung nilai pada waktu sekarang jumlah uang yang baru akan dimiliki beberapa waktu kemudian.

2.4 Analisis Investasi Dengan Melakukan Proyeksi

Proyeksi untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi, selain itu juga untuk menjaga penggunaan dana perusahaan yang efisien dalam memperoleh tingkat pertumbuhan usaha yang tinggi. Metode-metode itu menurut Munawir, (2002, 26) adalah:

1) Proyeksi Rugi-Laba

Merupakan laporan hasil kegiatan operasional korporasi dalam suatu periode tertentu. Laporan ini juga disusun bersamaan dengan laporan keuangan neraca, yang mempunyai fungsi untuk mengukur profitabilitas perusahaan untuk satu periode tertentu dengan menghubungkan antara biaya dan penghasilan.

Seperti yang diketahui bahwa laporan rugi-laba merupakan suatu laporan yang sistematis tentang penghasilan, biaya, rugi-laba yang diperoleh suatu perusahaan selama periode tertentu.

2) Proyeksi Arus Kas (*Cash flow*)

Untuk menyusun proyeksi arus kas perlu diketahui variabel-variabel yang relevan yang mempengaruhi arus kas, dan seberapa jauh variabel ini mempengaruhinya. Variabel yang menentukan arus kas diantaranya adalah: penjualan yang direncanakan, tingkat penagihan, investasi dalam persediaan barang, piutang dan peralatan atau mesin yang mendukung produksi dan penjualan.

Arus kas merupakan jiwa bagi setiap perusahaan dan fundamental bagi eksistensi sebuah perusahaan serta menunjukkan dapat tidaknya sebuah perusahaan membayar semua kewajibannya. Laporan arus kas disusun dengan tujuan utama untuk memberikan periode tertentu, dan memberikan informasi tentang aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan basis kas.

Laporan Arus Kas disusun dengan tujuan untuk memberikan informasi historis mengenai perubahan kas dan setara kas dari suatu perusahaan, dengan mengklasifikasikan arus kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan selama periode akuntansi tertentu. Dengan demikian, tujuan utama laporan arus kas adalah untuk memberikan kepada para pengguna informasi tentang mengapa posisi kas perusahaan berubah selama periode akuntansi, selain itu laporan juga menunjukkan efek aktivitas investasi dan pendanaan. (Prastowo dwi, 2005, 33).

3) NPV Worksheet

Net Present Value yaitu selisih antara present value dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) dimasa yang akan datang.

Untuk mempergunakan metode Net Present Value, perusahaan harus mendiskontokan cashflow yang dihasilkan oleh proyek dengan suatu tingkat diskonto tertentu dan kemudian mengurangkan dengan nilai investasi awal. (Mohamad Muslich, 2003, 154).

4) Proyeksi Neraca

Neraca (*balance sheet*) adalah laporan keuangan yang menggambarkan posisi keuangan pada suatu soal laporan yang sistematis tentang aktiva, hutang serta modal dari suatu perusahaan pada suatu tertentu. (Munawir, 2002, 30).

2.5 Proyeksi Laporan Keuangan

2.5.1 Pengertian Proyeksi Laporan Keuangan

Bentuk perencanaan dan proyeksi keuangan dapat bervariasi, tetapi akan dibahas dalam bagian ini adalah perencanaan laporan keuangan dan proyeksi kas. Proyeksi kas menjadi sedemikian penting bagi perusahaan, karena kas merupakan alat yang penting untuk memenuhi kewajiban.

Proyeksi keuangan sering juga disebut dengan istilah “proforma statement”. Pada umumnya data yang terbuat dalam proyeksi laporan keuangan perusahaan adalah perkiraan tentang keadaan keuangan dan hasil operasi dan hasil operasi tahun berikutnya. (Syamsudin Lukman, 2004, 163).

Jadi proyeksi laporan keuangan merupakan suatu proses untuk menelaah laporan keuangan kedalam unsur-unsurnya tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh pengertian dan pemahaman yang baik dan tepat atas laporan keuangan itu sendiri.

Menurut Leopold A. Bernstein yang dikutip dari buku Munawir, memberikan definisi proyeksi laporan keuangan sebagai berikut:

“Financial statement analysis is the judgmental process that aims to evaluate the current and past financial positions and result of operation of an enterprise, with primary objective of determining the best possible estimates and predictions about future conditions and performance”.

Dari definisi diatas jelas bahwa analisis laporan keuangan merupakan suatu proses yang penuh pertimbangan dalam rangka membantu mengevaluasi posisi keuangan dan hasil operasi perusahaan pada masa sekarang dan masa lalu, dengan tujuan utama untuk menentukan estimasi dan prediksi yang paling

mungkin mengenai kondisi dan kinerja perusahaan pada masa mendatang. (Munawir, 2002, 56).

2.5.2 Macam-macam Proyeksi Laporan Keuangan

Macam-macam proyeksi keuangan yang penting bagi perusahaan, seperti proyeksi laporan keuangan proforma, proyeksi anggaran kas, proyeksi keuangan dengan metode presentase penjualan, proyeksi aliran dana, proyeksi arus kas, menurut (Mohamad Muslich, 2003, 93) sebagai berikut:

a. Proyeksi laporan keuangan proforma

Laporan keuangan proforma merupakan suatu alat yang sangat penting bagi manajer keuangan. Proses penyusunannya dapat dilakukan secara sederhana apabila hanya untuk satu periode perencanaan dan atas dasar satu kondisi tertentu, tetapi laporan keuangan akan dapat menjadi lebih rumit jika proyeksi yang dilakukan untuk beberapa periode dan didasari dengan beberapa asumsi.

Untuk mendapat suatu proyeksi laporan keuangan yang baik diperlukan suatu analisis tentang hubungan antara berbagai rekening neraca (*balance sheet*) dan rugi laba (*income statement*).

b. Proyeksi Anggaran Kas (*Capital Budgeting*)

Anggaran biasanya mempunyai jangka waktu satu tahun atau kurang. Meskipun demikian dalam masalah capital budgeting untuk investasi aktiva tetap, pada umumnya mempunyai jangka waktu yang

lebih dari satu tahun. Anggaran tahunan biasanya dibagi dalam anggaran bulanan, triwulan atau semesteran.

c. **Proyeksi keuangan dengan Metode Persentase dari Penjualan**

Proyeksi keuangan dengan metode persentase tertentu dapat digunakan untuk mengforecast kebutuhan keuangan korporasi dalam jangka waktu lebih dari satu tahun, karena periode perencanaan lebih panjang, detail dari pada komponen-komponen yang direncanakan kurang penekanannya, sehingga *forecast* kebutuhan pembiayaan korporasi hanya terfokus kepada perencanaan jangka waktu kebutuhan pembiayaan saja.

d. **Proyeksi Aliran Dana (*Cashflow*)**

Proyeksi aliran dana dapat dipergunakan sebagai alat untuk pengendalian aliran kas (masuk dan keluar). Perlu diketahui variabel-variabel proyeksi arus kas yang sangat relevan mempengaruhi arus dan seberapa jauh variabel itu mempengaruhinya. Variabel yang menentukan arus kas antara lain penjualan yang direncanakan, tingkat penagihan, investasi dalam persediaan barang, piutang, dan peralatan atau mesin yang mendukung operasional dan penjualan.

e. **Proyeksi Arus Kas**

Untuk menyusun suatu proyeksi arus kas perlu diketahui variabel-variabel yang relevan yang mempengaruhi arus kas, dan seberapa jauh variabel ini mempengaruhinya. Variabel yang menentukan arus kas di antaranya adalah : penjualan yang

direncanakan, tingkat penagihan, investasi dalam persediaan barang, piutang dan peralatan atau mesin yang mendukung produksi dan penjualan.

2.6 Metode Penilaian Kelayakan Investasi

Setelah mengadakan adanya investasi, langkah pertama dalam proses penanaman modal adalah menyusun daftar usulan investasi baru yang dilengkapi data secukupnya untuk bahan penganalisaan layak atau tidaknya suatu perusahaan melakukan suatu investasi.

Pada pengkajian ini akan dibicarakan 4 (empat) pendekatan untuk menentukan layak tidaknya suatu usulan investasi tersebut. Menurut Indriyo Gitosudarmo, Basri (1992, 150-155).

Pendekatan atau metode-metode tersebut adalah :

- (1) *Metode Average Rate of Return (ARR)*
- (2) *Metode Payback Periode (PP)*
- (3) *Metode Internal Rate of Return (IRR)*
- (4) *Metode Profitability Index (PI)*
- (5) *Metode Net Present Value (NPV)*

2.6.1 Accounting Rate of Return (ARR)

ARR mengukur profitabilitas suatu investasi dari segi akuntansi konvensional dengan cara membagi *Earning After Tax (EAT)* dengan *Initial Investment*, baik total investment maupun *average investment*.

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rata-rata EAT}}{\text{Rata-rata Investasi}} \times 100\%$$

2.6.2 *Payback Period (PP)*

Metode *Payback periods* menunjukkan jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan seluruh dana yang digunakan pada investasi awal (*initial investment*). Dengan demikian *payback periods* suatu investasi menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar dana yang tertanam pada suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya.

$$\text{PP} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas}} \times 1 \text{ tahun}$$

2.6.3 Metode "Internal Rate of Return" (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) yang dihitung adalah *tingkat bunga (interest rate)* yang dapat menyamakan *PV of cash inflow* dengan *PV of investment*, baik *initial investment* maupun *working capital investment*.

$$\text{IRR} = rr + \frac{\text{NPV } rr}{\text{TPV } rr - \text{TPV } rt} \times (rt - rr)$$

Keterangan:

rr = tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

rt = tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

TPV = Total *Present Value*

NPV = *Net Present Value*

2.6.4 Profitability Index (PI)

Profitability index atau *benefit cost ratio* adalah perbandingan antara nilai sekarang dari aliran kas masuk di masa yang akan datang dengan nilai investasi.

Selama PI tersebut sama dengan atau lebih besar dari satu, maka kita akan menerima usulan investasi tersebut.

$$PI = \frac{\text{Nilai sekarang dari aliran kas bersih}}{\text{Investasi Awal}}$$

2.6.5 Metode Net Present Value (NPV)

Setelah kelemahan pada metode-metode sebelumnya, orang mulai mencari cara untuk memperbaiki keefektifan evaluasi proyek. Metode yang dimaksud adalah nilai sekarang bersih (NPV). Yang mengandalkan pada teknik arus kas yang didiskontokan.

Net Present Value yaitu selisih antara *present value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih (aliran kas operasional maupun aliran kas terminal) dimasa yang akan datang.

Rumus yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$NPV = PV \text{ of Cashflow} - PV \text{ of Investmen}$$

2.7 Analisis Kondisi Usaha

2.7.1 Ukuran Kinerja

Ukuran kinerja dapat dianalisis dalam tiga kelompok. Tiga kelompok itu menurut Weston J Fred, dan Copeland Thomas E, (1995, 175-177) antara lain:

1) Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas dapat mengukur efektivitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. Rasio profitabilitas tergantung dari informasi akuntansi yang diambil dari laporan keuangan. Karenanya profitabilitas dalam konteks analisis rasio, mengukur pendapatan menurut laporan Laba Rugi dengan nilai buku investasi. Rasio profitabilitas ini, kemudian dapat dibandingkan rasio yang sama perusahaan pada tahun lalu atau rasio rata-rata industri.

Adapun ukuran Profitabilitas adalah sebagai berikut:

- a. $\text{Laba Operasi Bersih (NOI) / Penjualan}$
- b. $\text{NOI / Total Aktiva}$
- c. NOI / Total Modal

2) Rasio Pertumbuhan

Rasio pertumbuhan dapat mengukur kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi ekonomisnya dalam pertumbuhan perekonomian dan dalam industri atau pasar tempat produk tempatnya beroperasi.

Adapun ukuran rasio pertumbuhan yaitu:

- a. Penjualan
- b. Laba Operasi Bersih (NOI)
- c. laba Bersih

3) Efisiensi Operasi

Efisiensi operasi yaitu berupa rasio manajemen aktiva dan investasi (*assets and investment management*) mengukur efektivitas keputusan-keputusan investasi perusahaan dan pemanfaatan sumber dayanya.

a) Periode Penagihan Rata-rata (Piutang / penjualan per hari)

Periode penagihan rata-rata dihitung dalam dua langkah: langkah pertama, penjualan tahunan dibagi dengan 360 (jumlah hari dalam setahun) untuk menentukan jumlah penjualan harian rata-rata, langkah kedua, piutang dagang dibagi dengan penjualan harian untuk mendapatkan jumlah hari penjualan.

b) Perputaran Aktiva Tetap (Penjualan / Aktiva Tetap)

Tingkat pemanfaatan aktiva tetap ini penting karena investasi untuk suatu perusahaan dan peralatan yang menunjang mempunyai jangka waktu yang lama.

c) Perputaran Total Modal (Penjualan / Total Modal)

Perputaran total modal ini penting karena total modal menunjukkan dari bagian total aktiva yang dibiayai oleh sumber-sumber dengan biaya-biaya yang eksplisit.

d) Perputaran Total Aktiva (Penjualan / Total Aktiva)

Perputaran total aktiva mencerminkan efisiensi manajemen investasi dalam setiap aktiva.

e) Tingkat Investasi (Perputaran Total Modal / Total modal)

Tingkat investasi dihitung sebagai persentase kenaikan total modal dalam tahun tertentu dari total modal dari total modal tahun sebelumnya. Investasi didefinisikan sebagai perubahan dalam total modal diantara dua periode tersebut.

BAB III

OBJEK DAN METODE PENELITIAN

3.1 Objek Penelitian

Objek penelitian dalam makalah ini adalah Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha Untuk Meningkatkan Pendapatan. Dimana yang menjadi variabel bebas atau variabel independen adalah Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap, sedangkan yang menjadi variabel terikat atau variabel dependen adalah Pendapatan pada PDAM Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi.

Lokasi penelitian dilakukan di PDAM kota Sukabumi, yang merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang pengelolaan dan penyediaan air bersih dalam upaya mendukung peningkatan derajat kesehatan masyarakat kota Sukabumi.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Desain Penelitian

Diperlukan data dan informasi untuk melakukan penelitian ini, maka penulis menerapkan desain penelitian sebagai berikut.

1) Jenis, Metode, dan Teknik Penelitian

a) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif (*eksploratif*), yaitu dengan menggambarkan objek penelitian sebenarnya dengan mengumpulkan data dan informasi yang relevan yang kemudian dipelajari, disusun, dan dianalisis lebih lanjut.

b) Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian dengan studi kasus yaitu dengan menggunakan sumber-sumber hasil pengamatan, laporan serta keterangan-keterangan yang didapat dari pihak-pihak yang bersangkutan.

c) Teknik Penelitian

Teknik yang digunakan disini adalah dengan penelitian kuantitatif, karena memperhitungkan/mengukur dengan satuan uang pada laporan/kinerja keuangan dan juga penambahan investasi pada perusahaan tersebut.

2) Unit Analisis

Unit analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah PDAM Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi.

1) Riset Kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mengambil bahan kajian dari buku-buku yang ada hubungannya dengan pokok-pokok pembahasan dalam makalah ini.

2) Studi Lapangan

a. Wawancara (*Interview*)

Penulis melakukan wawancara dengan karyawan dan pemilik perusahaan untuk memperoleh informasi yang berkenaan dengan pokok bahasan yang penulis buat.

b. Pengamatan (*Observasi*)

Penulis mengumpulkan data dengan mengamati secara langsung terhadap objek yang diteliti kemudian menganalisis data yang diperoleh dari objek penelitian dengan membandingkan antara teori-teori yang dipelajari dengan data-data yang diperoleh dari perusahaan.

3.2.4 Metode Analisis

Dalam penyusunan makalah seminar ini penulis menggunakan metode analisis Deskriptif Eksploratif yang menggambarkan keadaan objek penelitian yang sebenarnya dengan menggunakan data relevan yang tersedia. Adapun alat analisa yang digunakan:

❖ **Analisis Investasi Dengan Melakukan Proyeksi-Proyeksi, berupa:**

- a. Proyeksi Laba Rugi
- b. Operating Budget
- c. Proyeksi Arus Kas (*Cash Flow*)
- d. NPV Worksheet
- e. Proyeksi Neraca

❖ **Metode Penilaian Investasi**

a. **Metode *Accounting Rate of Return (ARR)***

$$ARR = \frac{\text{Rata-rata EAT}}{\text{Rata-rata Investasi}}$$

b. **Metode *Payback Periode (PP)***

$$PP = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas}} \times 1 \text{ tahun}$$

c. **Metode *Net Present Value (NPV)***

$$NPV = PV \text{ of Cashflow} - PV \text{ of Investment}$$

d. **Metode *Internal Rate of Return (IRR)***

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} \times (rt - rr)$$

Keterangan:

rr = tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

r_t = tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

TPV = Total *Present Value*

NPV = *Net Present Value*

e. Metode Profitability Index (PI)

$$PI = \frac{\text{Nilai sekarang dari aliran kas bersih}}{\text{Investasi Awal}}$$

❖ **Ukuran Kinerja**

a. Rasio Profitabilitas

b. Rasio Pertumbuhan

c. Efisiensi Operasi

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1 Sejarah dan Perkembangan Perusahaan

Usaha penyediaan air minum kota Sukabumi, dimulai pada tahun 1926 yang didirikan oleh pemerintah Hindia Belanda. Pengelolaan air minum disini dikerjakan menurut tata niaga (*Waterleidingbedrijf*) yang mana terpisah dari anggaran umum pemerintah daerah (*Stadsgerente*). Situasi ini berlangsung cukup lama yaitu sampai awal perang dunia ke II (1942) dan pada waktu itu sudah tercatat 1.250 langganan/sambungan.

Pada periode pendudukan Jepang (1942-1945), tata laksanaanya dirubah sehingga pengelolaannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan termasuk dalam anggaran umum Pemerintah Daerah. Setelah periode pendudukan Jepang berakhir dan semenjak Kemerdekaan Republik Indonesia diproklamkan yaitu tanggal 17 Agustus 1945, keadaan ini tetap berlangsung dan Perusahaan Daerah Air Minum merupakan salah satu bagian dari Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Sukabumi.

Setelah dikeluarkan surat keputusan (SK) Walikotamadya daerah Tingkat II Sukabumi, tanggal 31 Agustus 1966 No 89/kpts/66, maka status tersebut akhirnya dirubah sehingga Perusahaan Daerah Air Minum merupakan salah satu unit

dari Perusahaan Kotamadya Sukabumi yang pengelolaannya secara administratif masih tetap anggaran umum Pemerintah Daerah. Hal ini dilaksanakan berdasarkan dengan pertimbangan bahwa penerimaan Perusahaan Daerah Air Minum belum mampu untuk memikul pembiayaannya sendiri.

Setelah pemerintah pusat (Proyek Ekstensifikasi Rehabilitasi Air Minum) memberikan bantuan berupa penambahan debit air minum dari 35 liter/detik menjadi 135 liter/detik, maka pemerintah daerah menyetujui untuk mengusahakan peraturan daerah tentang pendirian Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) sebagai Perusahaan Daerah yang berdiri sendiri dan terlepas dari administrasi anggaran umum Pemerintah Daerah Kotamadya Sukabumi.

Dalam surat keputusan DPRD kotamadya Sukabumi tanggal 28 Agustus 1975 No.3/kpts/PD/75 dan sesuai pula dengan diterimanya surat edaran dari Mendagri tanggal 31 Juli 1971 No. EKBANG 8/10/71. Maka secara formil Perusahaan Daerah Air Minum kotamadya Sukabumi telah menjadi suatu perusahaan yang berdiri sendiri dan berbentuk badan hukum, dan prosedur tata kerja didasarkan pada pola-pola yang telah ditetapkan oleh Direktorat Teknik Penyehatan Dirjen Cipta Karya Departement PUTL. Pelaksanaan administrasi berdasarkan manajemen perusahaan yang berdiri sendiri, telah dimulai sejak tahun anggaran 1975-1976. Perusahaan Daerah Air Minum kota Sukabumi adalah didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 03/PD/TH 1975, tanggal 28 Agustus 1975. Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, maka pengaturan Perusahaan Daerah Nomor 5 tahun 2002 tentang Perusahaan Daerah Air Minum Kota Sukabumi dengan maksud dan tujuan antara lain:

- 1) Memberikan pelayanan air bersih
- 2) Membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian daerah
- 3) Sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Kota Sukabumi

Dengan demikian tampak Perusahaan Daerah air Minum kota Sukabumi mempunyai fungsi ganda, yaitu:

- 1) Fungsi Sosial
- 2) Fungsi Bisnis

PDAM Kota Sukabumi sebelum adanya proyek pengembangan air bersih tahun 1988 hanya memiliki 3 unit sumber air dengan total kapasitas terpasang 220 liter/detik, yaitu sumber air yang berlokasi di Batu Karut yang berkapasitas 150 liter/detik, mata air Cigadog-Selabintana berkapasitas 50 liter/detik, dan disumur Bor Sukalarang berkapasitas 20 liter/detik. Sedangkan jumlah pelanggannya hanya dapat melayani 4.163 konsumen. Walaupun ada permohonan sambungan baru harus menunggu adanya penutupan sambungan konsumen atau adanya konsumen yang mengundurkan diri sebagai pelanggan.

Setelah adanya proyek pengembangan air bersih pada tahun 1989 melalui bantuan dana pinjaman dalam negeri dan luar negeri, PDAM Kota Sukabumi dapat meningkatkan wilayah pelayanan air bersih untuk kota Sukabumi dan sekitarnya yaitu dengan bertambahnya sumber air baru dilokasi Kadudampit yang memiliki kapasitas produksi sebesar 250 liter/detik, dengan demikian PDAM kota Sukabumi secara berangsur-angsur dapat menambah jumlah pelanggannya.

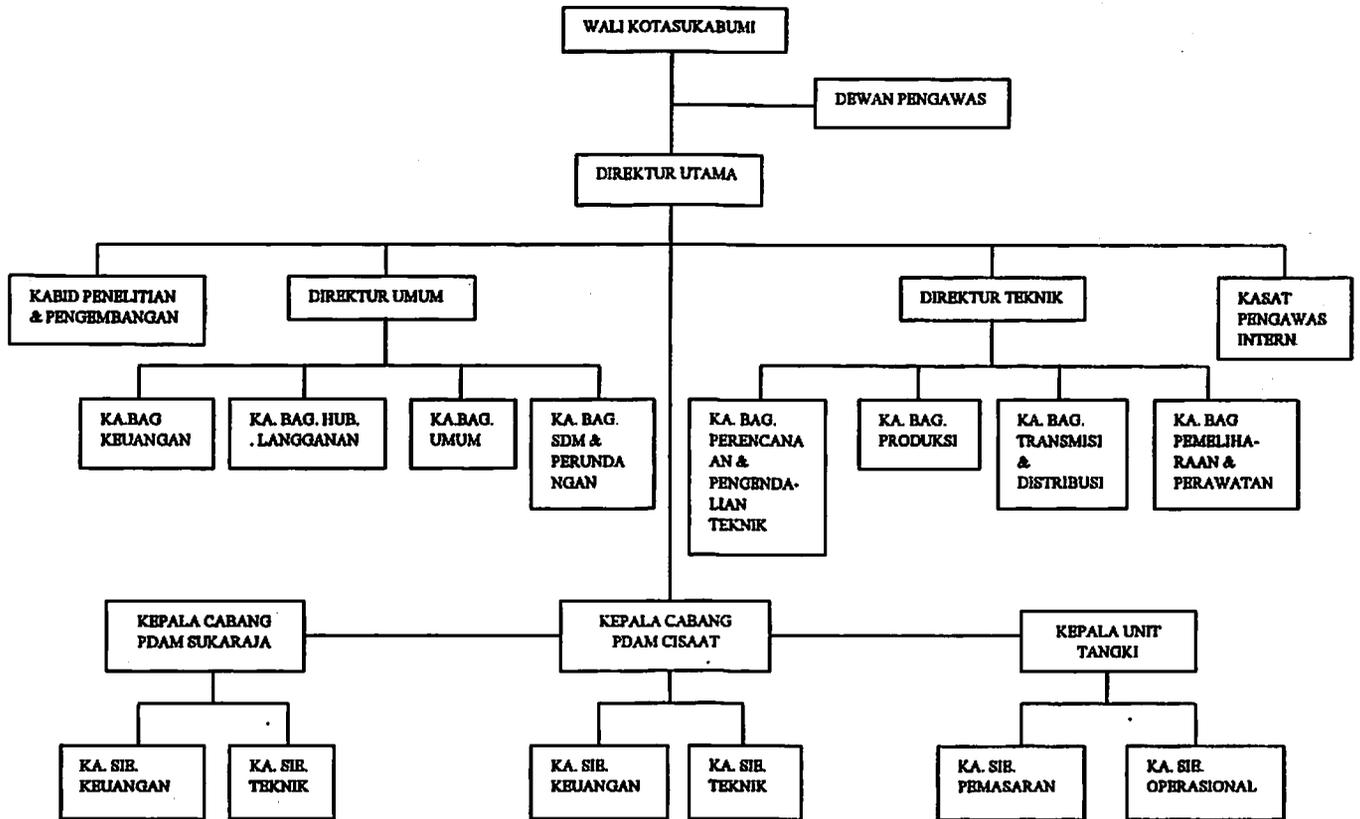
Sampai dengan akhir tahun 2006 PDAM kota Sukabumi tercatat memiliki jumlah pelanggan sebanyak 22.345 pelanggan/konsumen.

4.1.2 Struktur Organisasi, Tugas dan Wewenang

Setiap perusahaan termasuk PDAM memiliki struktur organisasi perusahaan karena untuk mengetahui masing-masing tugas dan tanggung jawab karyawan. Seperti yang telah kita ketahui bahwa struktur organisasi merupakan susunan atau hubungan antara bagian dan posisi dalam perusahaan, dengan adanya struktur organisasi stabilitas komunitas organisasi tetap bertahan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor : 05 Tahun 2005 tentang susunan dan tata kerja Perusahaan Daerah Air Minum kota Sukabumi. Struktur organisasi PDAM seperti yang telah termuat adalah sebagai berikut:

Gambar 4.1
Struktur Organisasi PDAM kota Sukabumi



Sumber: PDAM Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi

Dalam struktur organisasi tersebut terdiri dari seorang pimpinan yaitu Wali kota dan dibawahnya ada dewan pengawas dan direktur utama yang membawahi beberapa bagian keuangan, pemasaran, operasional, teknik, dan SDM. Dari struktur organisasi diatas wewenang dan tanggung jawab masing-masing fungsionaris adalah sebagai berikut:

a) Badan Pengawas

Tugas badan pengawas ditetapkan dalam Surat Keputusan Walikotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi, tentang pembentukan Badan Pengawas.

b) Direktur Utama

- 1) Melakukan pengelolaan PDAM sesuai peraturan perundangan yang berlaku
- 2) Menjalankan PDAM sehari-hari berdasarkan kebijaksanaannya sesuai dengan kebijaksanaan umum yang digariskan oleh Walikotamadya Kepala Daerah dan/atau Badan Pengawas dengan mengikuti tata tertib serta tata kerja yang sudah ditetapkan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Merumuskan dan menetapkan kebijaksanaan sesuai dengan kebijaksanaan umum sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah melalui Badan Pengawas.
- 4) Menyusun anggaran perusahaan, perubahan-perubahan anggaran dan program pengangkatan dan memberhentikan Pimpinan Unit Organisasi dan Pegawai PDAM berdasarkan ketentuan pokok kepegawaian Perusahaan Daerah.
- 5) Mengkoordinasikan tugas kepala bagian, dan seksi yang ada dilingkungan PDAM.
- 6) Mengurus dan menguasai barang inventaris/ kekayaan PDAM serta mengusulkan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Badan Pengawas mengenai barang inventaris/kekayaan yang tidak dipergunakan/

bermanfaat untuk dihapuskan/ dijual sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- 7) Menyampaikan laporan pelaksanaan anggaran PDAM dan perubahan anggaran yang terjadi dalam tahun anggaran yang sedang berjalan kepada Walikotaamadya Kepala Daerah.
- 8) Menyampaikan laporan pelaksanaan anggaran dan laporan keuangan secara periodic (Neraca dan Rugi/Laba) kepada Walikotaamadya Kepala Daerah.
- 9) Mewakili PDAM didalam dan diluar pengadilan.
- 10) Memberikan saran dan pertimbangan kepada walikotamadya Kepala Daerah melalui Badan Pengawas mengenai langkah-langkah serta tindakan-tindakan yang perlu diambil dibidang tugasnya.

c) Satuan Pengawas Intern

- 1) Melakukan pengawasan audit intern atau administrasi keuangan, pengelolaan keuangan dan seluruh kekayaan perusahaan.
- 2) Mengadakan pengawasan atas anggaran pendapatan dan biaya perusahaan.
- 3) Mengadakan pengawasan terhadap penyelenggaraan tata kerja dan prosedur dari unit-unit sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 4) Mengawasi dan mengikuti kegiatan operasional perusahaan dan memberikan penilaian pembahasan secara periodic/berkala.

d) Direktur Umum

- 1) Merencanakan, mengatur, mengkoordinir, dan mengendalikan bagian yang ada dilingkungan bidang umum.
- 2) Menyusun Rencana Anggaran.

- 3) Menyampaikan laporan pelaksanaan anggaran dan laporan keuangan beserta laporan keuangan secara periodic/berkala kepada Direktur Utama.
 - a) Bagian Keuangan
 - 1) Melaksanakan urusan kas, pembukuan dan pembuatan rekening.
 - 2) Melaksanakan kegiatan dibidang perencanaan keuangan.
 - b) Bagian Hubungan Langganan
 - 1) Menyelenggarakan pelayanan kepada konsumen/pelanggan
 - 2) Pembacaan meter
 - c) Bagian Umum
 - 1) Melaksanakan tugas urusan tata usaha dan kepegawaian.
 - 2) Menyelenggarakan urusan pemesanan dan pembelian barang untuk kebutuhan operasional perusahaan.
 - 3) Menyelenggarakan urusan pergudangan.
- 4) Kepala Bagian SDM dan Perundangan dalam melaksanakan tugas pekerjaannya dibantu oleh:
 - a) Kepala Sub. Bagian Pendayagunaan dan Pengembangan Pegawai
 - b) Kepala sub. Bagian Hukum
 1. Kepala Sub. Bagian Pendayagunaan dan Pengembangan Pegawai mempunyai tugas:
 - a) Melaksanakan urusan Tata Usaha Kepegawaian.
 - b) Menyelenggarakan urusan Mutasi Pegawai.
 - c) Melaksanakan Pengurusan Pendidikan dan Latihan Pegawai.
 2. Kepala Sub. Bagian Hukum mempunyai tugas:
 - a) Dokumentasi Hukum.

- b) Membuat Peraturan Perusahaan.
- c) Membuat Surat Keputusan direksi berdasarkan permintaan dari bagian bila diperlukan yang ada kaitannya dengan pelaksanaan tugas.

e) **Direktur Teknik**

- 1) Merencanakan, mengatur, mengkoordinir dan mengendalikan bagian yang ada dilingkungan bidang teknik.
- 2) Membuat perencanaan dan mengawasi pelaksanaan teknik.
 - a) **Bagian Perencanaan dan Pengendalian Teknik**
 - 1) Membuat perencanaan teknik.
 - 2) Melaksanakan pengawasan atas pekerjaan teknik.
 - b) **Bagian Produksi**
 - 1) Menyelenggarakan operasional pengolahan dan pengelolaan air.
 - 2) Menyelenggarakan urusan laboratorium.
 - c) **Bagian Distribusi**
 - 1) Melaksanakan tugas pemasangan, perbaikan dan pengaturan air.
 - 2) Melaksanakan tugas tentang meter air
 - d) **Bagian Pemeliharaan Teknik**
 - 1) Menyelenggarakan perbaikan dari peralatan dan perlengkapan dan prasarana penyediaan air minum.
 - 2) Mengawasi pengadaan material dan peralatan teknik.
 - 3) Mengetes peralatan teknik sesuai dengan kebutuhan.

4.2 Pembahasan

4.2.1. Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha

Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa ini sudah bergerak cukup lama dalam penyediaan air bersih dikota Sukabumi, pelanggannya selalu bertambah setiap tahun namun penyediaan peralatan/pipa transmisi yang digunakan tidak mencukupi/memadai, oleh karena itu perusahaan ini bermaksud untuk mengadakan investasi dalam hal penambahan pipa transmisi. Dimana pipa ini berfungsi untuk menyalurkan air yang ada ke penampungan air atau kepada masyarakat/konsumen, yang diharapkan mampu meningkatkan jumlah pasokan air. Dengan begitu pendapatan perusahaan pun dapat terus bertambah dengan adanya investasi tersebut.

Dengan diadakannya investasi ini perusahaan dapat memperluas usahanya, misalnya membuka pemasangan pipa baru didaerah yang belum ada instansi serupa dengan PDAM, dengan begitu pendapatan yang didapat oleh perusahaan akan jauh lebih baik dari sebelumnya. Kita dapat lihat dari laporan keuangan PDAM periode 2006-2008 tabel 1.1 halaman 6, bahwa adanya kenaikan pada aktiva tetap, ditahun 2006 ke 2007 naik sebesar 2.72%, sedangkan di tahun 2007 ke 2008 naik menjadi 4.18%, ini membuktikan bahwa adanya kemajuan yang dilakukan perusahaan dalam rangka perluasan usaha.

4.2.2 Tingkat Pendapatan Pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa

Setelah perusahaan mengadakan investasi khususnya investasi dalam aktiva tetap, terdapat adanya peningkatan pada pendapatan perusahaan, walaupun peningkatan pendapatannya sedikit lebih kecil apabila dibandingkan dengan peningkatan biaya-biaya sehingga peningkatannya pun kurang optimal. Berdasarkan Laporan Rugi/Laba PDAM tabel 1.2 pada halaman 8 periode 2006 sampai 2008, dapat diinterpretasikan bahwa pendapatan perusahaan mengalami peningkatan. Pada tahun 2006 sampai 2007 peningkatannya sebesar 13.39%, sedangkan ditahun 2007 ke 2008 peningkatannya mencapai 9.99%.

Diharapkan dengan adanya penambahan pada aktiva tetap ini, perusahaan dapat lebih mengoptimalkan pendapatannya jauh lebih baik dari sebelumnya.

4.2.3 Analisis Rencana Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Dalam Rangka Perluasan Usaha Untuk Meningkatkan Pendapatan Pada PDAM Tirta Bumi Wibawa

1) Analisis Proyeksi

Dalam melakukan analisis proyeksi, terlebih dahulu kita merencanakan pendapatan dan biaya-biaya yang diharapkan untuk proyeksi yang dilakukan selama 5 tahun kedepan.

Pendapatan dan biaya-biaya yang diharapkan dapat diasumsikan sebagai berikut:

- a) Dalam melaksanakan investasi penambahan jumlah pipa transmisi, perusahaan membutuhkan dana sebesar Rp 8.000.000.000,- dana tersebut diperoleh dari sumber modal sendiri sebesar Rp7.515.166.429 ,- dan hutang sebesar Rp484.833.571 ,- yang berasal dari pinjaman bank.
- b) Pendapatan tahun 2008 sebesar Rp 13.140.524.585,- dan untuk 5 tahun kedepan pendapatan diasumsikan setiap tahun terjadi kenaikan sebesar 20% dengan alasan adanya peningkatan pesanan.
- c) Penyusutan sebesar Rp 1.240.000.000,- per tahun, dengan menggunakan metode garis lurus, perhitungannya sebagai berikut:

biaya penyusutan per tahun.

$$= \frac{\text{Harga perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur Ekonomis}}$$

$$= \frac{8.000.000.000 - 1.800.000.000}{5 \text{ thn}}$$

$$= \text{Rp } 1.240.000.000,- \text{ per tahun}$$

- d) Biaya Operasi tahun 2007 sebesar Rp 4.168.628.665,- untuk 5 tahun kedepan diasumsikan tiap tahun terjadi kenaikan sebesar 5%.
- e) DF (*Discount Factor*) yang diasumsikan berasal dari tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku sekarang menggunakan tingkat suku bunga 12% dan pajak 30%.

Setelah merencanakan pendapatan dan biaya-biaya yang diharapkan, barulah kita dapat memulai perhitungan dengan menggunakan analisis

proyeksi sebelum menggunakan metode penilaian investasi. Analisis Proyeksi dapat dilihat pada tabel-tabel dibawah ini.

Tabel 4.1
Proyeksi Rugi / Laba

(Dalam Rupiah)

Keterangan	0	1	2	3	4	5
Investasi Awal	8.000.000.000					
Modal Sendiri	7.515.166.429					
Hutang Bank	484.833.571					
Pendapatan		15.768.629.500	18.922.355.400	22.706.826.480	27.248.191.780	32.697.830.140
HPP 60%		9.461.177.700	11.353.413.240	13.624.095.890	16.348.915.070	19.618.698.080
Laba kotor		6.307.451.800	7.568.942.160	9.082.730.590	10.899.276.710	13.079.132.060
Biaya Operasi		4.377.060.098	4.595.913.103	4.825.708.758	5.066.994.196	5.320.343.906
Penyusutan		1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000
Total Biaya		5.617.060.098	5.835.913.103	6.065.708.758	6.306.994.196	6.560.343.906
EBIT		690.391.702	1.733.029.057	3.017.021.832	4.592.282.514	6.518.788.154
Bunga 12%		58.180.028	46.544.023	34.908.017	23.272.011	11.636.006
EBT		632.211.672	1.686.485.034	2.982.113.815	4.569.010.503	6.507.152.148
Pajak 30%		189.663.502	505.945.510	894.634.144	1.370.703.151	1.952.145.644
EAT		442.548.170	1.180.539.520	2.087.479.670	3.198.307.350	4.555.006.500
Saldo		442.548.170	1.623.087.690	3.710.567.360	6.908.874.710	11.463.881.220

Sumber : Data diolah

Dari data tabel diatas dapat dilihat bahwa pendapatan dan biaya operasi perusahaan terus meningkat, penyusutan didapat dari nilai investasi dikurangi nilai sisa lalu dibagi dengan umur ekonomis. Disini besarnya penyusutan sama untuk setiap tahunnya. Adapun tingkat bunga yang digunakan berdasarkan

perkiraan dan sesuai dengan ketentuan pada BI yaitu 12%, dan untuk penentuan besarnya pajak dapat diperkirakan sebesar 30%.

Dari data diatas pula dapat dilihat nilai EAT yang terus meningkat dari tahun ketahunnya, begitupun dengan saldo yang didapat terus mengalami peningkatan. Sehingga nilai EAT dan besarnya saldo selama tahun investasi sebesar Rp11.463.881.220

Tabel 4.2
Proyeksi Operating Budget

(Dalam Rupiah)

Keterangan	1	2	3	4	5
a. Biaya Operasional					
Biaya Operasi	4.377.060.098	4.595.913.103	4.825.708.758	5.066.994.196	5.320.343.906
Total Biaya Operasional	4.377.060.098	4.595.913.103	4.825.708.758	5.066.994.196	5.320.343.906
b. Bunga & Angsuran					
Bunga	58.180.028	46.544.023	34.908.017	23.272.011	11.636.006
Angsuran	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2
Total Bunga & Angsuran	155.146.742,2	143.510.737,2	131.874.731,2	120.238.725,2	108.602.720,2
Total a + b	4.532.206.840	4.739.423.840	4.957.583.489	5.187.232.921	4.428.946.626
O/S Kredit	387.866.856,8	290.900.142,6	193.933.428,4	96.966.714,2	0

Sumber : Data diolah

Dari data diatas dapat diinterpretasikan bahwa Biaya operasi terus mengalami peningkatan. Nilai bunga tahun pertama Rp58.180.028 yang didapat berasal dari besarnya kredit bank Rp484.833.571 yang dikalikan dengan besarnya bunga yaitu 12%. Untuk nilai tahun kedua didapat dari hasil O/S kredit tahun

pertama Rp387.866.856,8 yang dikalikan nilai bunga 12% dengan hasil Rp46.544.023,-. Begitupun seterusnya untuk bunga-bunga yang akan datang. Untuk nilai angsuran didapat dari besarnya kredit bank Rp484.833.571 dibagi dengan lamanya investasi (5 tahun) yang hasilnya sebesar Rp96.966.714,2, begitupun untuk tahun selanjutnya menggunakan jumlah angsuran yang sama untuk mempermudah perusahaan dalam melunasi pembayarannya. Total bunga didapatkan dari hasil penambahan bunga dan angsuran setiap tahunnya. Kemudian untuk nilai O/S kredit didapat dari pengurangan kredit bank dengan jumlah angsuran yang ada, begitupun untuk tahun-tahun berikutnya.

Tabel 4.3
Proyeksi Cash Flow

(Dalam Rupiah)

Keterangan	1	2	3	4	5
Pendapatan	15.768.629.500	18.922.355.400	22.706.826.480	27.248.191.780	32.697.830.140
Cash Out Flow					
HPP	9.461.177.700	11.353.413.240	13.624.095.890	16.348.915.070	19.618.698.080
Biaya Operasional	4.377.060.098	4.595.913.103	4.825.708.758	5.066.994.196	5.320.343.906
Bunga	58.180.028	46.544.023	34.908.017	23.272.011	11.636.006
Pajak	189.663.502	505.945.510	894.634.144	1.370.703.151	1.952.145.644
Amortisasi	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Total Cash Out Flow	15.686.081.330	18.101.815.880	20.979.346.810	24.409.884.430	28.502.823.640
Defisit/Surplus	82.548.170	820.539.520	1.727.479.670	2.838.307.350	4.195.006.500
Kas Awal	-	82.548.170	903.087.690	2.630.567.360	5.468.874.710
Kas Akhir	82.548.170	903.087.690	2.630.567.360	5.468.874.710	9.663.881.210

Sumber : Data diolah

Dari data proyeksi *Cash flow* diatas dapat diinterpretasikan bahwa nilai pendapatan diatas didapat dari tabel 4.1 dimana menunjukkan nilai yang terus meningkat untuk setiap tahunnya, untuk *defisit/surplus* nilainya didapatkan dari pengurangan nilai *cash in flow* dengan nilai *cash out flow*. Diasumsikan kas awal 0, sehingga saldo kas akhir tahun pertama sama dengan *surplus/defisit* tahun pertama yaitu Rp82.548.170,- . Saldo kas akhir tahun pertama menjadi kas awal tahun kedua dan begitu seterusnya. Sehingga saldo kas akhir dari tahun kedua adalah penjumlahan kas awal tahun pertama yaitu Rp82.548.170,- dengan *surplus/defisit* tahun kedua Rp820.539.520,- dan hasilnya adalah Rp903.087.690,- begitupun seterusnya.

Tabel 4.4
Proyeksi NPV Work Sheet

(Dalam Rupiah)

Keterangan	1	2	3	4	5
EAT	442.548.170	1.180.539.520	2.087.479.670	3.198.307.350	4.555.006.500
Penyusutan	1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000	1.240.000.000
<i>Proceed</i>	1.682.548.170	2.420.539.520	3.327.479.670	4.438.307.350	5.795.006.500
Angsuran	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2	96.966.714,2
<i>Net Cash in Flow</i>	1.585.581.456	2.323.572.806	3.230.512.956	4.341.340.636	5.698.039.789
<i>Discount Factor (22,4%)</i>	0,82	0,67	0,55	0,45	0,37
<i>Present Value</i>	1.300.176.794	1.556.793.780	1.776.782.126	1.953.603.286	2.108.274.721

Sumber : Data diolah

Dari data diatas dapat dilihat bahwa besarnya NPV hasil dari pengurangan Total PV dengan modal sendiri, adapun untuk menghitung PV diperlukan *discount factor*. Dimana cara mencari *discount factor* tersebut adalah sebagai berikut :

Sumber Dana :

$$\begin{aligned} \text{Modal Sendiri} &= \text{Rp } 7.515.166.429 \text{ (90\%)} \\ \text{Pinjaman Bank} &= \text{Rp } \underline{484.833.571} \text{ (10\%)} \\ &\text{Rp } 8.000.000.000 \text{ (100\%)} \end{aligned}$$

Biaya Modal Hutang Jangka Panjang

$$\begin{aligned} &= \text{Bunga bank} \times (1 - \text{taksiran pajak}) \\ &= 12\% \times (1 - 30\%) \\ &= 8,4\% \end{aligned}$$

Biaya Modal Sendiri tanpa Hutang 20%

Biaya Modal Sendiri dengan memperkirakan leverage

$$\begin{aligned} &= 20\% + \frac{10\%}{20\%} (20\% - 12\%) \\ &= 24\% \end{aligned}$$

Biaya Penggunaan Modal rata-rata tertimbang

$$\begin{aligned} &= (\text{proporsi modal sendiri} \times \text{biaya modal sendiri}) + (\text{proporsi hutang jangka panjang} \times \text{biaya modal hutang jangka panjang}) \\ &= (90\% \times 24\%) + (10\% \times 8,4\%) \\ &= 22,4\% \end{aligned}$$

Proceed yang terus meningkat merupakan hasil dari penambahan EAT Rp442.548.170,- dengan penyusutan Rp1.240.000.000,- dengan hasil Rp1.682.548.170,-, begitupun untuk tahun-tahun selanjutnya. Kemudian adanya *net cash in flow* dimana hasil yang didapat dari pengurangan *Proceed* dengan angsuran yaitu Rp1.585.581.456. Untuk nilai *Present value* hasil dari pengalihan antara *net cash in flow* dengan *discount factor* sebesar 22,4%.

Tabel 4.5
Proyeksi Neraca

(Dalam Rupiah)

Keterangan	0	1	2	3	4	5
<u>AKTIVA</u>						
Kas		82.548.170	903.087.690	2.630.567.360	5.468.874.710	9.663.881.210
Aktiva Tetap	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Penyusutan		1.240.000.000	2.480.000.000	3.720.000.000	4.960.000.000	6.200.000.000
Aktiva Tetap (Net)	8.000.000.000	6.760.000.000	5.520.000.000	4.280.000.000	3.040.000.000	1.800.000.000
Total Aktiva		6.842.548.170	6.423.087.690	6.910.567.360	8.508.874.710	11.463.881.210
<u>PASIVA</u>						
Hutang Jk Panjang	8.000.000.000	8.000.000.000	6.400.000.000	4.800.000.000	3.200.000.000	1.600.000.000
Amortisasi		1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
Hutang Jk Pjg (Net)	8.000.000.000	6.400.000.000	4.800.000.000	3.200.000.000	1.600.000.000	0
EAT		442.548.170	1.180.539.520	2.087.479.670	3.198.307.350	4.555.006.500
Laba ditahan		0	442.548.170	1.623.087.690	3.710.567.360	6.908.874.710
Modal	8.000.000.000	442.548.170	1.623.087.690	3.710.567.360	6.908.874.710	11.463.881.210
Total Hutang & Modal		6.842.548.170	6.423.087.690	6.910.567.360	8.508.874.710	11.463.881.210

Sumber : Data diolah

Data diatas dapat diinterpretasikan bahwa aktiva tetap (net) Rp6.760.000.000 merupakan hasil dari pengurangan antara aktiva tetap Rp8.000.000.000,- dengan penyusutan Rp1.240.000.000. Sedangkan total aktiva Rp6.842.548.170,- merupakan hasil dari penambahan antara nilai kas dengan total aktiva (net). Untuk Modal tahun pertama Rp442.548.170,- sama dengan jumlah EAT tahun pertama, karena laba ditahan untuk tahun pertama diasumsikan 0, modal tahun pertama dijadikan untuk laba ditahan tahun kedua, dan modal untuk tahun kedua dijadikan nilai untuk laba ditahan tahun ketiga, begitupun seterusnya untuk tahun berikutnya. Hasil untuk total hutang & modal didapat dari penambahan hutang jangka panjang (net) dengan modal, dan hasil yang didapatkan harus sesuai/sama dengan Total aktiva.

3) Metode Penilaian Investasi

a) Metode *Accounting Rate of Return* (ARR)

Metode *Accounting Rate of Return* adalah metode penilaian investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dari investasi tersebut.

$$\text{Rata-rata EAT} = \frac{11.463.881.210}{5} = 2.292.776.242$$

$$\text{Rata-rata Investasi} = \frac{8.000.000.000}{5} = 1.600.000.000$$

$$\text{ARR} = \frac{\text{Rata-rata EAT}}{\text{Rata-rata Investasi}} \times 100\%$$

$$= \frac{2.292.776.242}{1.600.000.000} \times 100\% = 143,29\%$$

Dari perhitungan diatas menjelaskan bahwa proyek investasi layak untuk dijalankan karena tingkat bunga yang disyaratkan sebesar 100% sedangkan hasil dari perhitungan *Accounting Rate of Return* tersebut sebesar 143,29%.

b) Metode *Payback Periode* (PP)

Metode *Payback Periode* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan aliran kas. Hasil dari metode *payback Periode* adalah satuan waktu, dengan rumus yaitu sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas}} \times 1 \text{ tahun}$$

= Investasi	Rp 8.000.000.000
<i>Cash Flow</i> th 1	<u>Rp 1.585.581.456 -</u>
Sisa	Rp 6.414.418.544
<i>Cash Flow</i> th 2	<u>Rp 2.323.572.806 -</u>
Sisa	Rp 4.090.845.738
<i>Cash Flow</i> th 3	<u>Rp 3.230.512.956 -</u>
Sisa	Rp 860.332.782
<i>Cash Flow</i> th 4	Rp 4.341.340.636

$$= 3 \text{ th } \frac{860.332.782}{4.341.340.636} \times 1 \text{ th} = 3,1 \text{ th}$$

Investasi ini layak karena < 5 tahun

c) Metode Net Present Value (NPV)

Dalam perhitungan NPV ini diperlukan adanya *discount factor* yang diasumsikan dari tingkat suku bunga pinjaman bank yang sedang berlaku sekarang, dan disini penulis menggunakan *discount factor* sebesar 22,4%.

Tabel 4.6
Perhitungan NPV

(Dalam Rupiah)			
Tahun	Cash Flow	DF (22,4%)	PV of Cash Flow
2008	1.585.581.456	0,82	1.300.176.794
2009	2.323.572.806	0,67	1.556.793.780
2010	3.230.512.956	0,55	1.776.782.126
2011	4.341.340.636	0,45	1.953.603.286
2012	5.698.039.789	0,37	2.108.274.722
Total PV of Cash Flow			8.695.630.708
Present Value of Invesment			8.000.000.000
Net Present Value			695.630.708

Sumber : Data diolah

Dari perhitungan tersebut investasi layak dilaksanakan karena nilainya positif sebesar Rp695.630.708

d) Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Dalam mencari IRR menggunakan cara trial and error atau metode coba-coba, dan penulis menggunakan tingkat suku bunga 22,4% dan 23%.

Tabel 4.7
Perhitungan IRR 1

(Dalam Rupiah)

Tahun	Cash Flow	DF (22,4%)	PV of Cash Flow
2008	1.585.581.456	0,82	1.300.176.794
2009	2.323.572.806	0,67	1.556.793.780
2010	3.230.512.956	0,55	1.776.782.126
2011	4.341.340.636	0,45	1.953.603.286
2012	5.698.039.789	0,37	2.108.274.722
Total PV of Cash Flow			8.695.630.708
Present Value of Invesment			8.000.000.000
Net Present Value			695.630.708

Sumber : Data diolah

Tabel 4.8
Perhitungan IRR 2

(Dalam Rupiah)

Tahun	Cash Flow	DF (23,4%)	PV of Cash Flow
2008	1.585.581.456	0,81	1.284.320.979
2009	2.323.572.806	0,66	1.533.558.052
2010	3.230.512.956	0,54	1.744.476.996
2011	4.341.340.636	0,44	1.910.189.880
2012	5.698.039.789	0,35	1.994.313.926
Total PV of Cash Flow			8.466.859.833
Present Value of Invesment			8.000.000.000
Net Present Value			466.859.833

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} \times (rt - rr)$$

$$= 22,4\% + \frac{695.630.708}{8.695.630.708 - 8.466.859.833} \times (23,4\% - 22,4\%) = 25,4\%$$

Kriteria Investasi IRR = 25,4% > tingkat bunga yang ditawarkan, maka investasi ini layak untuk dijalankan oleh perusahaan.

e) Metode *Profitability Index*

$$PI = \frac{\text{PV of Cash Flow}}{\text{Investasi}}$$

Perhitungannya sebagai berikut:

$$PI = \frac{8.695.630.708}{8.000.000.000} = 1,086953839$$

Dari perhitungan diatas profitability index sebesar 1,086953839 berarti investasi layak untuk dijalankan, karena $PV > 1$.

2) Ukuran kinerja

Ukuran kinerja keuangan dianalisis dalam 3 (tiga) kelompok yaitu rasio profitabilitas, rasio pertumbuhan, dan efisiensi operasi. Sebelumnya penulis lampirkan laporan Neraca dan Rugi/Laba terlebih dahulu untuk mempermudah penulis dalam perhitungan. Tetapi hanya neraca yang dilampirkan disini, sedangkan Rugi/Laba dapat dilihat pada Tabel 1.2

halaman 8. Disini juga penulis membandingkan ukuran kinerja sebelum dan sesudah perusahaan melakukan investasi.

Tabel 4.9
Laporan Neraca

(Dalam Rupiah)

Keterangan	2006	2007	2008
Kas & Setara Kas	1.756.595.410,72	1.927.131.894,81	1.614.938.771,93
Deposito	290.000.000	290.000.000	150.000.000
Piutang	5.721.389.309	6.697.076.193	7.368.051.915
Pendapatan yg belum diterima	4.531.075,27	2.469.548,39	1.097.311,83
Persediaan	19.583.200	42.335.400	25.496.500
Biaya dibayar dimuka	14.103.000	4.550.000	15.335.000
Uang Muka Kerja	0,00	61.157.400	55.997.970
Pembayaran dimuka Lainnya	4.257.512	-	-
Total Aktiva lancar	7.810.459.507,24	8.984.720.436,95	9.230.917.476,76
Aktiva Tetap	27.092.592.320	27.926.513.610	28.956.453.070
Bahan Instalasi	557.529.648,40	502.146.296,60	602.950.115,90
Aktiva Lainnya Berwujud	382.560.000	382.560.000	522.640.600
Uang Jaminan	4.389.000	4.389.000	4.389.000
Aktiva Tetap Tidak Berfungsi	553.187.488,20	553.187.488,20	512.300.000
Total Aktiva Tidak Lancar	28.590.258.462,91	29.368.796.390	30.598.732.798,03
Total Aktiva	36.400.717.970,15	38.353.516.838,15	39.829.650.274,79
Hutang Jangka Pendek	29.349.390.989,01	29.909.286.140,73	42.559.020.205,37
Hutang Lain-lain	215.945.074,40	268.253.364,58	320.538.474,58
Total Hutang Lancar	29.565.336.050	30.177.539.364,58	42.879.558.670
Hutang Jangka Panjang	1.140.790.766,78	660.810.903,10	270.712.476,01
Modal	5.003.563.126	6.777.513.939	8.813.823.529
laba Tahun Berjalan	691.028.013,40	737.652.489,78	(12.134.444.410,91)
Total Modal Sendiri	6.835.381.905	8.175.977.332	(3.049.908.405)
Total Hutang & Modal	36.400.717.970,15	38.353.516.838,15	39.829.650.274,79

Sumber : PDAM Tirta Bumi Wibawa

1) Rasio Profitabilitas

Rasio Profitabilitas dapat mengukur efektivitas manajemen berdasarkan hasil pengembalian yang dihasilkan dari penjualan dan investasi. hasil perhitungannya sebagai berikut:

Tabel 4.10
Analisis Rasio Profitabilitas

(Dalam Rupiah)

Rasio Profitabilitas	Tahun		
	2006	2007	2008
a. <u>Laba Operasi Bersih (NOI)</u> Penjualan	$\frac{500.494.680,22}{10.535.390.455,00}$ = 4,75%	$\frac{468.488.125,57}{11.946.253.158,00}$ = 3,92%	$\frac{(12.328.037.005,11)}{13.140.524.585,00}$ = (93,82%)
b. <u>NOI</u> Total Aktiva	$\frac{500.494.680,22}{36.400.717.970,15}$ = 1,37%	$\frac{468.488.125,57}{38.353.516.838,15}$ = 1,22%	$\frac{(12.328.037.005,11)}{39.829.650.274,79}$ = (30,95%)
c. <u>NOI</u> Total Modal	$\frac{500.494.680,22}{6.835.381.905}$ = 7,32%	$\frac{468.488.125,57}{8.175.977.332}$ = 5,73%	$\frac{(12.328.037.005,11)}{(3.049.908.405)}$ = 404,21%

Sumber : Data diolah

a) laba Operasi Bersih (NOI) terhadap Penjualan

Berdasarkan perhitungan tersebut, perbandingan laba operasi terhadap penjualan berfluktuasi. Pada tahun 2006 sebesar 4,75%, tahun 2007 naik 3,92%, tetapi pada tahun 2008 mengalami penurunan menjadi (93,82%).

b) Laba Operasi Bersih terhadap Total Aktiva

Perbandingan laba operasi bersih terhadap total aktiva pada tahun 2006 sebesar 1,37%, pada tahun 2007 naik 1,22%, tetapi pada tahun 2008 mengalami penurunan (30,95%).

c) Laba Operasi Bersih terhadap Total Modal

Perbandingan antara laba operasi bersih terhadap modal perusahaan pada tahun 2006 sebesar 7,32%, naik ditahun 2007 5,73%, dan naik pula ditahun 2008 menjadi 404,21%.

2) Rasio Pertumbuhan

Rasio pertumbuhan (*Growth Ratio*) mengukur kemampuan perusahaan untuk mempertahankan posisi ekonominya dalam pertumbuhan perekonomian dan dalam industri atau pasar tempat produk tempatnya beroperasi. Hasil perhitungannya sebagai berikut:

Tabel 4.11
Analisis Rasio Pertumbuhan

Rasio Pertumbuhan	(Dalam Rupiah)		
	2006	2007	2008
Penjualan	100%	113%	124%
Laba Operasi Bersih (NOI)	100%	93%	(246%)
Laba bersih	100%	106%	(175%)

Sumber : Data diolah

a) Penjualan

Penjualan dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, yaitu pada tahun 2006 sebesar 100%, naik ditahun 2007 menjadi 113%, kemudian diikuti dengan naiknya penjualan ditahun 2008 sebesar 124%.

b) Laba Operasi Bersih (NOI)

Laba bersih pada perusahaan ini juga mengalami penurunan, pada tahun 2006 sebesar 100%, kemudian turun ditahun 2007 menjadi 93%, juga pada tahun 2008 menjadi (246%).

c) Laba Bersih

Laba bersih yang didapat oleh perusahaan ini setiap tahun mengalami kenaikan, tahun 2006 sebagai tahun dasar yaitu sebesar 100%, naik ditahun berikutnya yaitu 2007 sebesar 106%, namun turun ditahun 2008 menjadi (175%).

3) Efisiensi Operasi

Efisiensi Operasi berupa rasio manajemen aktiva dan investasi (*Assets and Invesment Manajement*) mengukur efektifitas keputusan-keputusan investasi perusahaan dan pemanfaatan sumber dayanya. Perhitungannya sebagai berikut:

JADWAL PENELITIAN

No	Kegiatan	Bulan									
		Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei
1	Pengajuan Judul	*	*								
2	Studi Pustaka		***								
3	Pembuatan Makalah Seminar			**							
4	Seminar					*					
5	Pengesahan					*					
6	Pengumpulan Data ^{a)}						****	****	****	**	
7	Pengolahan Data								**	**	
8	Penulisan Laporan dan Bimbingan								**	***	*
9	Sidang Skripsi										*
10	Penyempurnaan Skripsi										**
11	Pengesahan										

Keterangan :

- a) Pengumpulan data disesuaikan dengan data yang digunakan dalam penelitian, apakah pengumpulan data primer dengan observasi ke lapangan atau pengumpulan data sekunder tanpa melakukan observasi ke lapangan.
- * Tanda bintang menyatakan satuan unit waktu (minggu).

DAFTAR PUSTAKA

- Antony dan Reece James C, 1985. *Fundamental of Manajement*. Salemba Empat.
- Bringham Eugene F, Houston Joel F. 2004. *Fundamentals of Financial Manajement*. Tenth edition, South-Western. Ohio
- Bringham Eugene F, Houston Joel F. 2006. *Fundamental of Financial Manajement*. Buku 1 Edisi 10. Salemba Empat. Jakarta.
- Darsono P, 2006. *Manajemen Keuangan*. Diaudit Media, Jakarta
- Gitosudarmo Indriyo, Basri. 1992. *Manajemen Keuangan*. edisi 3. Yogyakarta.
- [Http://dahlanforum.wordpress.com/2007/12/22/pendapatan](http://dahlanforum.wordpress.com/2007/12/22/pendapatan).
- [Http://datastudi.wordpress.com/2008/12/25/analisis-kelayakan-investasi/](http://datastudi.wordpress.com/2008/12/25/analisis-kelayakan-investasi/).
- [Http://id.wikipedia.org/wiki/Investasi](http://id.wikipedia.org/wiki/Investasi)
- [Http://peluangbisnispasti.com](http://peluangbisnispasti.com)
- Husnan Suad. 1994. *Manajemen Keuangan (Teori dan Penerapan)*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Husnan Suad, Enny Pujiastuti. 1998 . *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*. Edisi Kedua. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Ichsan Moch, Kusnadi, dan M. Syafi'i. 1997. *Studi Kelayakan Proyek Bisnis*, Malang Unibraw.
- Keown Arthur J, Scott Dafid F, Jr Jhon D. Martin, J. William Petty. 1996. *Basic Financial Manajement Prentice Hall, inc, USA*
- Keown Arthur J, John D. Martin, J. William Petty, David F Scott,Jr. 2008. *Manajemen Keuangan: Prinsip dan Penerapan*. Edisi kesepuluh, jilid 1.
- Mulyadi. 1998. *Akuntansi Manajemen*. Edisi ke 2, Yogyakarta, STIE YKPN.
- Munawir. Akuntan. 2002. *Analisa Laporan Keuangan*, Edisi keempat, cetakan 13. Penerbit: Liberty, Yogyakarta
- Muslich Mohamad. 2003. *Manajemen Keuangan Modern Analisis, Perencanaan, dan kebijaksanaan*. Jakarta : PT Bumi Aksara.

- Prastowo Dwi, Julianty Rifka. 2005. Analisis Laporan Keuangan: Konsep dan Aplikasi. edisi 2. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Riyanto Bambang, 1995, Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, Yogyakarta, BPFE, UGM
- Sartono Agus, 2001. Manajemen Keuangan Teori dan Aplikasi, edisi 4. BPFE Yogyakarta.
- Sawir Agnes, 2003. Analisis kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sjahrial Dermawan. 2007. Pengantar Manajemen Keuangan. Mitra Wacana Penerbit, Jakarta.
- Sugiyarso G dan Winarni F, 2005. Manajemen Keuangan. Media Pressindo. Yogyakarta
- Sutrisno. 2005. Manajemen Keuangan : Teori, Konsep dan Aplikasi, Yogyakarta, Ekonisia.
- Sutrisno. 2007. Manajemen Keuangan : Teori, Konsep, dan Aplikasi. Yogyakarta. Ekonisia.
- Syamsudin Lukman. 2004. Manajemen Keuangan Perusahaan, Konsep Aplikasi dalam: Perencanaan, Pengawasan, dan Pengambilan Keputusan. Diterbitkan Oleh PT Rajagrafindo Persada. Jakarta.
- Tampubolon Manahan P, 2005. Manajemen Keuangan (*Finance Manajement*). Edisi pertama. Penerbit Ghalia Indonesia. Bogor.
- Toto Prihadi. 2007. Mudah Memahami Laporan Keuangan. Diterbitkan oleh Penerbit PPM, Jakarta Pusat.
- Van Horne James C., John M. Wachowicz, Jr, *Fundamental of Management*, Terjemahan Salemba Empat, Edisi 9, Buku satu, 1997
- Warsini Sabar, 2009. Manajemen Investasi. Penerbit Semesta Media. Jakarta selatan
- Weston J Fred dan Chopeland Thomas E, 1995. Manajemen Keuangan
- Wild, John J, K. R. Subra Manyam, Halsey, Robert F. 2005. *Financial Statement Analisis*. Edisi 8, Penerbit: Salemba Empat.
- www.Google.com

LAMPIRAN

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
NERACA
PER 31 DESEMBER 2007 DAN 2006
(dalam Rupiah)**

AKTIVA	Catatan	2007	2006
Aktiva Lancar			
Kas dan Setara Kas	3	1.927.131.894,81	1.756.595.410,72
Deposito	4	250.000.000,00	290.000.000,00
Piutang Usaha - bersih (Setelah dikurangi dengan penyisihan piutang 2007: 2.627.774.369,25 dan 2006: Rp 3.147.747.478,75)	2c, 5 Rp	6.388.893.383,75	5.324.624.139,25
Pendapatan Yang Belum Diterima	6	2.469.548,39	4.531.075,27
Piutang Pegawai	7	134.546.090,00	148.303.250,00
Piutang Lain-lain	8	173.636.720,00	248.461.920,00
Persediaan	2e, 9	42.335.400,00	19.583.200,00
Biaya Dibayar di Muka	10	4.550.000,00	14.103.000,00
Uang Muka Kerja	11	61.157.400,00	-
Rupa-rupa Pembayaran Dimuka Lainnya	12	-	4.257.512,00
Jumlah Aktiva Lancar		<u>8.984.720.436,95</u>	<u>7.810.459.507,24</u>
Aktiva Tidak Lancar			
Aktiva Tetap - bersih	2f, 13		
(Setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan tahun 2007: Rp18.813.701.223,25 dan tahun 2006: Rp18.064.772.096,86)		27.545.976.926,22	26.678.927.624,82
Aktiva Tetap Leasing - bersih	2f, 13		
(Setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan 2007: Rp120.996.109,82 dan 2006: Rp101.035.818,51)		239.601.390,18	259.561.681,49
Aktiva Tetap Dalam Penyelesaian	14	140.935.300,00	154.103.020,00
Bahan Instalasi	15a	502.146.296,60	557.529.648,40
Aktiva Lain-lain Berwujud	15b	382.560.000,00	382.560.000,00
Uang Jaminan Tetap	15c	4.389.000,00	4.389.000,00
Aktiva Tetap Tidak Berfungsi	15d	553.187.488,20	553.187.488,20
Jumlah Aktiva Tidak Lancar		<u>29.368.796.401,20</u>	<u>28.590.258.462,91</u>
JUNLAH AKTIVA		<u><u>38.353.516.838,15</u></u>	<u><u>36.400.717.970,15</u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan sebagai bagian yang tidak terpisahkan

**RUSAHAAN DAERAH AIR MINJUM (PDAM)
RTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
RACA
PER 31 DESEMBER 2007 DAN 2006
(dalam Rupiah)**

	Catatan	2007	2006
WAJIBAN DAN EKUITAS PEMEGANG SAHAM			
wajiban Jangka Pendek			
Titipan Uang Tunai	16	6.979.979,00	549.979,00
Beban yang Masih Harus Dibayar	17	8.116.109.482,79	7.913.129.421,06
Hutang Pajak	21, 18	-	9.772.750,00
Bagian Hutang Jangka Panjang yang akan jatuh tempo	2k, 19	21.786.149.678,94	21.425.891.838,95
Titipan Bank Danamon	20	47.000,00	47.000,00
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek		<u>29.909.286.140,73</u>	<u>29.349.390.989,01</u>
wajiban Jangka Panjang			
Pinjaman Pemerintah Pusat	21	641.801.979,28	1.102.059.819,28
Hutang Leasing	22	19.008.923,82	38.730.947,50
Kewajiban Pajak Tangguhan	18c	-	-
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang		<u>660.810.903,10</u>	<u>1.140.790.766,78</u>
wajiban Lain-lain			
Cadangan Dana Meter	23	267.378.364,58	199.838.529,58
Cadangan Dana Produksi	24	875.000,00	-
Cadangan Dana Kesejahteraan Pegawai	25	-	16.106.544,82
Jumlah Kewajiban Lain-lain		<u>268.253.364,58</u>	<u>215.945.074,40</u>
Jumlah Kewajiban		<u>30.838.350.408,41</u>	<u>30.706.126.830,19</u>
Ekuitas Pemegang Saham			
Modal Pemerintah Daerah	26	6.978.241.377,22	5.478.241.377,22
Penyertaan Pemerintah Yang Belum Ditetapkan Statusnya	27	382.560.000,00	382.560.000,00
Modal Hibah	28	600.281.326,00	600.281.326,00
Selisih penilaian kembali Aktiva Tetap	29	176.170.175,89	176.170.175,89
Cadangan Umum	30	2.745.592,43	79.822.792,43
Saldo Laba Ditahan :	31		
Akumulasi Laba/(Rugi) Tahun Lalu		(1.362.484.531,58)	(1.713.512.544,98)
Laba Tahun Berjalan		737.652.489,78	691.028.013,40
Jumlah Ekuitas Pemegang Saham		<u>7.515.166.429,74</u>	<u>5.694.591.139,96</u>
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS PEMEGANG SAHAM		<u>38.353.516.838,15</u>	<u>36.400.717.970,15</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan sebagai bagian yang tidak terpisahkan

Tabel 4.12
Analisis Efisiensi Operasi

(Dalam Rupiah)

Efisiensi Operasi	2006	2007	2008
a. Periode Penagihan Rata-rata <u>Piutang</u> Penjualan Per Hari	$\frac{5.721.389.309}{29.264.973}$ = 195%	$\frac{6.697.076.193}{33.184.036}$ = 202%	$\frac{7.368.051.915}{36.501.457}$ = 201%
b. Perputaran Aktiva Tetap <u>Penjualan</u> Aktiva Tetap	$\frac{10.535.390.455}{27.092.592.320}$ = 38,89%	$\frac{11.946.253.158}{27.926.513.610}$ = 42,78%	$\frac{13.140.524.585}{28.956.453.070}$ = 45%
c. Perputaran Total Modal <u>Penjualan</u> Total Modal	$\frac{10.535.390.455}{6.835.381.905}$ = 154,13%	$\frac{11.946.253.158}{8.175.977.332}$ = 146,11%	$\frac{13.140.524.585}{(3.049.908.405)}$ = (430,85%)
d. Perubahan Total Aktiva <u>Penjualan</u> Total Aktiva	$\frac{10.535.390.455}{36.400.717.970,15}$ = 28,94%	$\frac{11.946.253.158}{38.353.516.838,15}$ = 31,15%	$\frac{13.140.524.585}{39.829.650.274,79}$ = 32%
e. Tingkat Investasi <u>Perubahan Total Modal</u> Total Modal	-	$\frac{8.175.977.335-6.835.381.905}{8.175.977.332}$ = 16,39%	$\frac{(3.049.908.405)-8.175.977.332}{(3.049.908.405)}$ = 368%

Sumber : Data diolah

a) Periode Penagihan Rata-rata

Perhitungan ini menunjukkan berapa penagihan rata-rata piutang perbandingan dengan pendapatan per hari. pada tahun 2006 sebesar 195%, naik ditahun 2007 menjadi 202%, kemudian naik kembali di tahun 2008 menjadi 201%.

b) Perputaran Aktiva Tetap

Perputaran aktiva tetap disini mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, pada tahun 2006 sebesar 38.89%, naik ditahun 2007 menjadi 42,78%, kemudian ditahun 2008 juga naik menjadi 45%.

c) Perputaran Total Modal

Perputaran total modal mengalami kenaikan, ditahun 2006 sebesar 154,13%, ditahun 2007 146,11%, dan ditahun 2008 sebesar (430,85%).

d) Perputaran Total Aktiva

Perputaran total aktiva naik dari tahun ke tahun, pada tahun 2006 sebesar 28,94%, naik ditahun 2007 menjadi 31,15%, dan juga naik ditahun 2008 menjadi 32%.

e) Tingkat Investasi

Tingkat investasi dihitung sebagai persentase kenaikan total modal dalam tahun tertentu dari total modal tahun sebelumnya. Tahun 2006 sebagai tahun dasar, pada tahun 2006 tingkat investasi 16,39%, naik ditahun 2008 menjadi 368%.

Kesimpulan dari perhitungan diatas dilihat dari analisis rasio profitabilitas dari tahun 2006-2008 nilainya berfluktuasi dimana ada kenaikan dan juga penurunan, adanya kenaikan dari tahun 2006 ke 2007 namun penurunan pun masih ada ditahun 2008. Analisis rasio pertumbuhan diwarnai dengan naiknya nilai disetiap tahunnya, namun untuk laba operasi bersih ditahun 2008 mengalami penurunan yaitu dari 93% menjadi (246%). Kemudian untuk Analisis efisiensi operasi nilai yang ada terus mengalami kenaikan, namun dalam perputaran total modal untuk tahun 2007 mengalami penurunan dari 154,13% ditahun 2006, 146,11% untuk tahun 2007, dan (430,85%)

1) Rasio Profitabilitas (Tahun yang akan datang)

Tabel 4.13
Proyeksi Rasio Profitabilitas

(Dalam Rupiah)

Rasio Profitabilitas	Tahun				
	2009	2010	2011	2012	2013
a. $\frac{\text{NOI}}{\text{Penjualan}}$	$\frac{632.211.672}{15.768.629.500}$ = 4%	$\frac{1.686.485.034}{18.922.355.400}$ = 8,91%	$\frac{2.982.113.815}{22.706.826.480}$ = 13,13%	$\frac{4.569.010.503}{27.248.191.780}$ = 16,77%	$\frac{6.507.152.148}{32.697.830.140}$ = 19,9%
b. $\frac{\text{NOI}}{\text{Total Aktiva}}$	$\frac{632.211.672}{6.842.548.170}$ = 9,24%	$\frac{1.686.485.034}{6.423.087.690}$ = 26,26%	$\frac{2.982.113.815}{6.910.567.360}$ = 43,15%	$\frac{4.569.010.503}{8.508.874.710}$ = 53,7%	$\frac{6.507.152.148}{11.463.881.210}$ = 56,76%
c. $\frac{\text{NOI}}{\text{Total Modal}}$	$\frac{632.211.672}{442.548.170}$ = 142,86%	$\frac{1.686.485.034}{1.623.087.690}$ = 103,91%	$\frac{2.982.113.815}{3.710.567.360}$ = 80,37%	$\frac{4.569.010.503}{6.908.874.710}$ = 66,13%	$\frac{6.507.152.148}{11.463.881.210}$ = 56,76%

Sumber : Data diolah

Berdasarkan perhitungan tersebut, perbandingan laba operasi bersih terhadap penjualan mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, begitupun dengan laba operasi bersih terhadap total aktiva. Namun untuk laba operasi bersih terhadap total modal jumlah nilai berfluktuasi untuk tahun 2009-2010 nilai naik, akan tetapi pada tahun 2011-2013 nilai mengalami penurunan.

2) Rasio Pertumbuhan (Tahun yang akan datang)

Tabel 4.14
Proyeksi Rasio Pertumbuhan

(Dalam Rupiah)

Rasio Pertumbuhan	2009	2010	2011	2012	2013
Penjualan	100%	120%	144%	172%	207%
Laba Operasi Bersih (NOI)	100%	266%	471%	722%	1.029%

Sumber : Data diolah

Dilihat dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa penjualan ditahun 2008 sebagai tahun dasar mengalami peningkatan, hingga pada akhir tahun yaitu ditahun 2013 penjualan naik hingga 207%. Begitupun untuk laba operasi bersih (NOI) untuk 5 tahun kedepan mengalami kenaikan terus menerus di setiap tahunnya, dimulai pada tahun 2009 dengan nilai 100% naik hingga 1.029% pada tahun 2013.

3) Efisiensi Operasi (Tahun yang akan datang)

Tabel 4.15
Proyeksi Efisiensi Operasi

Efisiensi Operasi	(Dalam Rupiah)				
	2009	2010	2011	2012	2013
a. Perputaran Aktiva Tetap <u>Penjualan</u> Aktiva Tetap	$\frac{15.768.629.500}{6.760.000.000}$ = 233%	$\frac{18.922.355.400}{5.520.000.000}$ = 343%	$\frac{22.706.826.480}{4.280.000.000}$ = 530%	$\frac{27.248.191.780}{3.040.000.000}$ = 896%	$\frac{32.697.830.140}{1.800.000.000}$ = 1.816%
b. Perputaran Total Modal <u>Penjualan</u> Total Modal	$\frac{15.768.629.500}{442.548.170}$ = 3.563%	$\frac{18.922.355.400}{1.623.087.690}$ = 1.165%	$\frac{22.706.826.480}{3.710.567.360}$ = 611%	$\frac{27.248.191.780}{6.908.874.710}$ = 394%	$\frac{32.697.830.140}{11.463.881.210}$ = 285%
c. Perubahan Total Aktiva <u>Penjualan</u> Total Aktiva	$\frac{15.768.629.500}{6.842.548.170}$ = 230%	$\frac{18.922.355.400}{6.423.087.690}$ = 294%	$\frac{22.706.826.480}{76.910.567.360}$ = 328%	$\frac{27.248.191.780}{8.508.874.710}$ = 320%	$\frac{32.697.830.140}{11.463.881.210}$ = 285%
d. Tingkat Investasi <u>Perubahan Total Modal</u> Total Modal	-	$\frac{1.623.087.690-442.548.170}{1.623.087.690}$ = 72%	$\frac{3.710.367.360-1.623.087.690}{3.710.567.360}$ = 56%	$\frac{6.908.874.710-370.567.360}{6.908.874.710}$ = 94%	$\frac{11.463.881.210-6.908.874.710}{11.463.881.210}$ = 39%

Sumber : Data diolah

Dari data tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa perputaran aktiva tetap disini mengalami kenaikan dari tahun 2009-2013, namun untuk perputaran total modal menurun dari 3.563% ditahun 2009 sebagai tahun dasar menjadi 285% ditahun 2013. Sedangkan untuk perubahan total aktiva naik dari tahun 2009-2011 sebesar 328%, namun untuk tahun 2011 menurun dari 328% menjadi 320% ditahun 2012 dan 285% ditahun 2013. Terakhir untuk tingkat investasi dimana tingkat investasi dihitung sebagai persentase kenaikan total modal dalam tahun tertentu dari total modal tahun sebelumnya. Tahun 2009 sebagai tahun dasar, ditahun 2010 sebesar 72% menurun untuk tahun-tahun berikutnya sampai 39% ditahun 2013.

Setelah dibandingkan antara ukuran kinerja sebelum dan sesudah investasi terdapat beberapa perbedaan, dimana untuk Analisis rasio profitabilitas sebelum investasi nilainya kecil dan masih berfluktuasi antara kenaikan dan turunnya nilai. Sedangkan untuk Analisis rasio profitabilitas setelah investasi hasilnya lebih besar dan juga kenaikannya terus menerus dari tahun ketahun.

Untuk Rasio Pertumbuhan sebelum dan sesudah investasi hasilnya hampir sama tidak ada penurunan yang mencolok diantara keduanya, melainkan adanya nilai/hasil yang terus bertambah baik penjualan maupun laba operasi bersih.

Dalam Analisis Efisiensi Operasi sebelum perusahaan melakukan investasi baik dalam periode penagihan rata-rata, perputaran aktiva tetap, perputaran total modal, perubahan total aktiva, dan tingkat investasi, nilainya terus bertambah dari tahun ketahun, kecuali perubahan total modal pada tahun 2007 mengalami penurunan dari 146,11% menjadi (430,85%) ditahun 2008.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan pada BAB IV, maka dapat disimpulkan hasil penilaian rencana kelayakan investasi pada aktiva tetap untuk meningkatkan pendapatan yang dilakukan pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa Kota Sukabumi adalah sebagai berikut:

- 1) Penilaian kelayakan rencana investasi dalam rangka perluasan usaha yang dilakukan pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi sudah baik, dimana terdapat banyak aspek yang dianalisis baik penilaian investasi maupun ukuran kinerja yang menyatakan bahwa rencana investasi ini layak untuk dilakukan.
- 2) Pendapatan pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa kota Sukabumi pada tahun 2006 sampai dengan 2008 terus meningkat, namun persentase peningkatan penjualan lebih kecil apabila dibandingkan dengan persentase peningkatan biaya-biaya, sehingga kenaikan keuntungan kurang optimal.
- 3) Analisis rencana kelayakan investasi aktiva tetap untuk meningkatkan pendapatan pada Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Bumi Wibawa

kota Sukabumi dapat dilihat dari Kinerja keuangan perusahaan yang telah dihitung ternyata perusahaan ini layak untuk melakukan investasi karena kondisi kinerja perusahaan cukup baik, dan dengan diadakannya investasi ini perusahaan dapat lebih meningkatkan pendapatannya.

5.2 SARAN

Perusahaan membutuhkan penanaman modal baru dari perusahaan lain untuk meningkatkan laba perusahaan, agar laba pada tahun berikutnya terus bertambah dan mengalami kenaikan sehingga mencapai target apa yang diinginkan. Penanaman modal juga dapat berupa penambahan investasi pada perusahaan dan bekerja sama dengan perusahaan lain atau penambahan sarana penjualan yang ada pada perusahaan agar laba dan modal perusahaan semakin meningkat.

RUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
RTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
LAPORAN PERHITUNGAN LABA/(RUGI)
PERIODE TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2007 DAN 2006
 (dalam Rupiah)

	Catatan	2007	2006
PENDAPATAN USAHA			
	2h		
Penjualan Air	32	10.626.421.533,00	9.211.765.755,00
Penjualan Non Air	33	1.319.831.625,00	1.323.624.700,00
Jumlah pendapatan		<u>11.946.253.158,00</u>	<u>10.535.390.455,00</u>
BEBAN LANGSUNG USAHA			
	2i		
Beban Sumber	34	1.302.233.009,02	1.163.884.737,38
Beban Pengolahan Air	35	155.162.534,76	139.084.937,10
Beban Transmisi dan Distribusi	36	1.744.046.263,74	1.684.859.495,24
Jumlah Beban Langsung Usaha		<u>3.201.441.807,52</u>	<u>2.987.829.169,72</u>
LABA KOTOR		<u>8.744.811.350,48</u>	<u>7.547.561.285,28</u>
BEBAN USAHA			
	2i		
Beban Administrasi dan Umum	37	8.276.323.224,91	7.047.066.605,06
Jumlah beban usaha		<u>8.276.323.224,91</u>	<u>7.047.066.605,06</u>
LABA USAHA		468.488.125,57	500.494.680,22
PENDAPATAN/(BEBAN) NON OPERASIONAL			
Pendapatan Non Operasional	38	276.283.346,25	195.673.812,56
Beban Non Operasional	39	(7.118.982,04)	(5.140.479,38)
Jumlah pendapatan/(beban) non operasional		<u>269.164.364,21</u>	<u>190.533.333,18</u>
LABA SEBELUM PAJAK		<u>737.652.489,78</u>	<u>691.028.013,40</u>
PENGHARGAAN PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	18b	-	-
Manfaat/(beban) pajak tangguhan	18c	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
LABA BERSIH	31	<u>737.652.489,78</u>	<u>691.028.013,40</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan sebagai bagian yang tidak terpisahkan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2007 DAN 2006
(dalam Rupiah)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Arus Kas dari Aktivitas Operasi		
Penerimaan Operasional		
Penerimaan Tagihan Rekening Air	8.110.198.825,00	7.768.428.405,00
Penerimaan Tagihan Rekening Non Air	1.156.578.975,00	1.192.119.275,00
Penerimaan Operasional Lainnya	2.111.839.255,13	879.637.915,00
Jumlah Penerimaan Operasional	<u>11.378.617.055,13</u>	<u>9.840.185.595,00</u>
Pengeluaran Operasional		
Pengeluaran atas Pembelian Barang Instalasi	(786.100.105,00)	(746.109.320,00)
Pembayaran Gaji Pegawai	(3.785.434.385,00)	(3.482.404.955,00)
Pengeluaran Operasional Lainnya	(7.225.111.131,04)	(6.080.560.049,54)
Jumlah Penerimaan Operasional	<u>(11.796.645.621,04)</u>	<u>(10.309.074.324,54)</u>
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	<u>(418.028.565,91)</u>	<u>(468.888.729,54)</u>
Arus Kas dari Aktivitas Investasi		
Penambahan Deposito	150.000.000,00	475.000.000,00
Bunga Deposito	29.779.200,00	124.901.367,56
Rupa-rupa Penerimaan Investasi	25.000.000,00	150.342.571,45
Pengeluaran Investasi	(829.214.150,00)	(720.717.580,00)
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	<u>(624.434.950,00)</u>	<u>29.526.359,01</u>
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		
Penyertaan Modal Pemda	1.500.000.000,00	1.000.000.000,00
Setoran Bagian Laba	(187.000.000,00)	(174.097.828,84)
Penerimaan Pinjaman	-	-
Pembayaran Pinjaman	(100.000.000,00)	(50.000.000,00)
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan	<u>1.213.000.000,00</u>	<u>775.902.171,16</u>
Kenaihan/(penurunan) bersih kas dan setara kas	<u>170.536.484,09</u>	<u>336.539.800,63</u>
Kas dan setara kas pada awal tahun	<u>1.756.595.410,72</u>	<u>1.420.055.610,09</u>
Kas dan setara kas pada akhir tahun	<u>1.927.131.894,81</u>	<u>1.756.595.410,72</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan sebagai bagian yang tidak terpisahkan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
NERACA
PER 31 DESEMBER 2008 DAN 2007
(Dinyatakan Dalam Rupiah)**

AKTIVA	Catatan	2008	2007
Ip39 Aktiva Lancar			
Ip49(g) Kas dan Setara Kas	3	1.614.938.771,93	1.927.131.894,81
Ip49(g) Deposito	4	150.000.000,00	250.000.000,00
Ip49(f) Piutang Usaha	2c, 5	10.498.104.028,00	9.016.667.753,00
Ip49(f) Penyisihan Piutang Usaha		(3.442.709.045,00)	(2.627.774.369,25)
Ip50 Pendapatan Yang Belum Diterima	6	1.097.311,83	2.469.548,39
Ip50 Piutang Pegawai	7	147.811.590,00	134.546.090,00
Ip50 Piutang Lain-lain	8	164.845.350,00	173.636.720,00
Ip49(e) Persediaan	2e, 9	25.496.500,00	42.335.400,00
Ip50 Biaya Dibayar di Muka	10	15.335.000,00	4.550.000,00
Ip50 Uang Muka Kerja	11	55.997.970,00	61.157.400,00
Jumlah Aktiva Lancar		9.230.917.476,76	8.984.720.436,95
Ip39 Aktiva Tidak Lancar			
Ip49(a) Aktiva Tetap	2f, 12	48.355.604.353,13	46.359.678.149,47
Akum.Penyusutan Aktiva Tetap	2f, 12	(19.732.163.454,10)	(18.813.701.223,25)
Jumlah aktiva Bersih		28.623.440.899,03	27.545.976.926,22
Ip49(a) Aktiva Tetap Leasing	2f, 12	-	360.597.500,00
Akum.Penyusutan Aktiva Tetap Leasing	2f, 12	-	(120.996.109,82)
Aktiva Tetap Leasing Bersih		-	239.601.390,18
Ip50 Aktiva Tetap Dalam Penyelesaian	13	333.012.183,10	140.935.300,00
Ip50 Aktiva Lain-lain			
Ip49(c) Bahan Instalasi	14	602.950.115,90	502.146.296,60
Ip50 Aktiva Lain-lain Berwujud	14	522.640.600,00	382.560.000,00
Ip50 Uang Jaminan Tetap	14	4.389.000,00	4.389.000,00
Ip50 Aktiva Tetap Tidak Berfungsi	14	512.300.000,00	553.187.488,20
Jumlah Aktiva Tidak Lancar		30.598.732.798,03	29.368.796.401,20
JUMLAH AKTIVA		39.829.650.274,79	38.353.516.838,15

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
NERACA
PER 31 DESEMBER 2008 DAN 2007
(Dinyatakan Dalam Rupiah)**

	Catatan	2008	2007
KEWAJIBAN DAN EKUITAS PEMEGANG SAHAM			
1p39			
Kewajiban Jangka Pendek			
1p49(h)	15	275.884.000,00	-
1p49(h)	16	8.497.979,00	6.979.979,00
1p49(i)	17	-	8.116.109.482,79
1p49(i)	2k, 18	-	21.786.149.678,94
1p49(i)	19	13.778.183.969,78	-
1p49(i)	20	247.344.731,00	-
1p49(i)	21	47.000,00	47.000,00
1p49(i)	22	119.240.532,86	-
1p49(i)	23	28.123.521.992,73	-
1p49(i)	24	6.300.000,00	-
1p49(h)		42.559.020.205,37	29.909.286.140,73
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek			
Kewajiban Jangka Panjang			
149(j)	26	181.765.240,00	641.801.979,28
149(j)	27	86.322.236,01	-
1p49(h)	27	-	19.008.923,82
1p49(h)	28	2.625.000,00	-
1p50	25c	-	-
		270.712.476,01	660.810.903,10
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang			
Kewajiban Lain-lain			
1p49(l)	29	317.713.474,58	267.378.364,58
1p49(l)	30	2.575.000,00	875.000,00
1p49(l)	31	250.000,00	-
		320.538.474,58	268.253.364,58
Jumlah Kewajiban Lain-lain			
		43.150.271.155,96	30.838.350.408,41
Jumlah Kewajiban			
Ekuitas Pemegang Saham			
1p49(l)	32	8.478.241.377,22	6.978.241.377,22
1p49(l)	33	522.640.600,00	382.560.000,00
1p49(l)	34	600.281.326,00	600.281.326,00
1p49(l)	35	176.170.175,89	176.170.175,89
1p49(l)	36	1.322.092,43	2.745.592,43
1p49(l)	37	-	-
		(964.832.041,80)	(1.362.484.531,58)
		(12.134.444.410,91)	737.652.489,78
		(3.320.620.881,17)	7.515.166.429,74
Jumlah Ekuitas Pemegang Saham			
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS PEMEGANG SAHAM			
		39.829.650.274,79	38.353.516.838,15

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
LAPORAN PERHITUNGAN LABA/(RUGI)
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2008 DAN 2007
(Dinyatakan Dalam Rupiah)**

	Catatan	2008	2007
PENDAPATAN USAHA			
	2h		
1p56(a) Penjualan Air	38	11.870.424.335,00	10.626.421.533,00
1p56(a) Penjualan Non Air	39	1.270.100.250,00	1.319.831.625,00
Jumlah pendapatan		<u>13.140.524.585,00</u>	<u>11.946.253.158,00</u>
BEBAN LANGSUNG USAHA			
	2i		
1p57 Beban Sumber	40	1.701.911.939,87	1.302.233.009,02
1p57 Beban Pengolahan Air	41	351.548.373,71	155.162.534,76
1p57 Beban Transmisi dan Distribusi	42	2.115.168.351,30	1.744.046.263,74
		<u>4.168.628.664,88</u>	<u>3.201.441.807,52</u>
1p57 LABA KOTOR		<u>8.971.895.920,12</u>	<u>8.744.811.350,48</u>
BEBAN USAHA			
	2i		
1p57 Beban Administrasi dan Umum	43	21.299.932.925,23	8.276.323.224,91
Jumlah beban usaha		<u>21.299.932.925,23</u>	<u>8.276.323.224,91</u>
1p56(b) LABA / (RUGI) USAHA		<u>(12.328.037.005,11)</u>	<u>468.488.125,57</u>
PENDAPATAN/(BEBAN) NON OPERASIONAL			
	44	239.488.046,97	276.283.346,25
Pendapatan Non Operasional			
	45	(45.895.452,77)	(7.118.982,04)
Beban Non Operasional			
Jumlah pendapatan/(beban) non operasional		<u>193.592.594,20</u>	<u>269.164.364,21</u>
1p56(b) LABA / (RUGI) SEBELUM PAJAK		<u>(12.134.444.410,91)</u>	<u>737.652.489,78</u>
TAKSIRAN PAJAK PENGHASILAN			
46p78 Pajak kini	25b	-	-
Manfaat/(beban) pajak tangguhan	25c	-	-
LABA / (RUGI) BERSIH	31	<u>(12.134.444.410,91)</u>	<u>737.652.489,78</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2008 DAN 2007
(Dinyatakan Dalam Rupiah)**

	2008	2007
2p17 Arus Kas dari Aktivitas Operasi		
Penerimaan Operasional		
Penerimaan Tagihan Rekening Air	9.243.892.880,00	8.110.198.825,00
Penerimaan Tagihan Rekening Non Air	1.270.750.925,00	1.156.578.975,00
Penerimaan Operasional Lainnya	1.690.500.905,00	2.111.839.255,13
Jumlah Penerimaan Operasional	<u>12.205.144.710,00</u>	<u>11.378.617.055,13</u>
Pengeluaran Operasional		
Pengeluaran atas Pembelian Barang Instalasi	(877.451.988,00)	(786.100.105,00)
Pembayaran Gaji Pegawai	(4.341.368.730,00)	(3.785.434.385,00)
Pengeluaran Operasional Lainnya	(6.843.907.472,69)	(7.225.111.131,04)
Jumlah Penerimaan Operasional	<u>(12.062.728.190,69)</u>	<u>(11.796.645.621,04)</u>
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	<u>142.416.519,31</u>	<u>(418.028.565,91)</u>
2p20 Arus Kas dari Aktivitas Investasi		
Penambahan(penurunan) Deposito	(800.000.000,00)	150.000.000,00
Bunga Deposito	68.462.524,00	29.779.200,00
Rupa-rupa Penerimaan Investasi	-	25.000.000,00
Pengeluaran Investasi	(848.395.930,00)	(829.214.150,00)
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	<u>(1.579.933.406,00)</u>	<u>(624.434.950,00)</u>
2p20 Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		
Penyertaan Modal Pemda	1.500.000.000,00	1.500.000.000,00
Setoran Bagian Laba Pemda	(187.000.000,00)	(187.000.000,00)
Pembayaran Hutang Leasing	(27.703.561,88)	-
Pembayaran Pinjaman	(159.972.674,31)	(100.000.000,00)
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan	<u>1.125.323.763,81</u>	<u>1.213.000.000,00</u>
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas	<u>(312.193.122,88)</u>	<u>170.536.484,09</u>
Kas dan setara kas pada awal tahun	<u>1.927.131.894,81</u>	<u>1.756.595.410,72</u>
Kas dan setara kas pada akhir tahun	<u>1.614.938.771,93</u>	<u>1.927.131.894,81</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
TIRTA BUMI WIBAWA KOTA SUKABUMI
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun Yang Berakhir 31 Desember 2008 dan 2007
(Dinyatakan Dalam Rupiah)**

	2008	2007
MODAL PEMERINTAH KOTA SUKABUMI		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	6.978.241.377,22	5.478.241.377,22
Penambahan	1.500.000.000,00	1.500.000.000,00
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>8.478.241.377,22</u>	<u>6.978.241.377,22</u>
PENYERTAAN PEMERINTAH YANG BELUM DITETAPKAN STATUSNYA		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	382.560.000,00	382.560.000,00
1p66(c) Penambahan	140.080.600,00	-
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>522.640.600,00</u>	<u>382.560.000,00</u>
MODAL DONASI/HIBAH		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	600.281.326,00	600.281.326,00
1p66(c) Penambahan	-	-
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>600.281.326,00</u>	<u>600.281.326,00</u>
SELISIH REVALUASI AKTIVA TETAP		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	176.170.175,89	176.170.175,89
1p66(c) Penambahan	-	-
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>176.170.175,89</u>	<u>176.170.175,89</u>
CADANGAN UMUM		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	2.745.592,43	79.822.792,43
1p66(c) Penambahan Penyisihan Cadangan Umum	85.000.000,00	102.000.000,00
1p66(c) Penggunaan Cadangan Umum	(86.423.500,00)	(179.077.200,00)
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>1.322.092,43</u>	<u>2.745.592,43</u>
SALDO LABA / (RUGI) DITAHAN		
1p66(f) Saldo per 1 Januari	(624.832.041,80)	(1.022.484.531,58)
Pembagian Laba Pemerintah Kota Sukabumi	(187.000.000,00)	(187.000.000,00)
Penyisihan Cadangan Umum	(85.000.000,00)	(102.000.000,00)
Jasa Produksi	(51.000.000,00)	(51.000.000,00)
Penyisihan Cadangan Dana Kesejahteraan Pegawai	(17.000.000,00)	-
Akumulasi Laba / (Rugi) Tahun Lalu	<u>(964.832.041,80)</u>	<u>(1.362.484.531,58)</u>
1p66(f) Laba / (Rugi) Tahun Berjalan	(12.134.444.410,91)	737.652.489,78
1p66(f) Saldo per 31 Desember	<u>(13.099.276.452,71)</u>	<u>(624.832.041,80)</u>
JUMLAH EKUITAS	<u>(3.320.620.881,17)</u>	<u>7.515.166.429,74</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan