

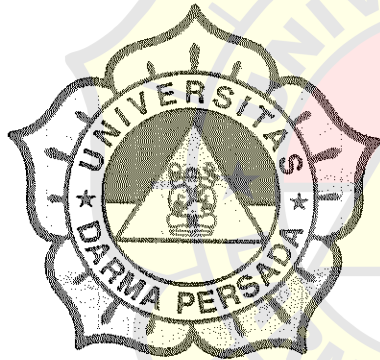
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI WARNET DENGAN
PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING***

(Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur)

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi salah satu tugas akademik dan melengkapi
sebagian dari syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S1)**

Jurusan Manajemen



Oleh :

RENTI DWIYANTI SEPTIANA

05410042

JURUSAN MANAJEMEN

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS DARMA PERSADA

JAKARTA

2009

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : RENTI DWIYANTI SEPTIANA
NIM : 05410042
Jurusan : Manajemen
Konsentrasi : Keuangan
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI WARNET DENGAN
PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING*
(Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur)

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan diujikan di
hadapan panitia penguji skripsi.

Jakarta, Agustus 2009

Mengetahui,

Menyetujui,

Ketua Jurusan Manajemen

Pembimbing Materi



(Firsan Nova, S.E, M.M.)



(Drs. Rahedi Soegeng)

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : RENTI DWIYANTI SEPTIANA
 NIM : 05410042
 Jurusan : Manajemen
 Konsentrasi : Keuangan

Telah dinyatakan lulus Ujian Skripsi pada tanggal 26 Agustus 2009 di hadapan pembimbing dan penguji di bawah ini dengan hasil : A

Pembimbing Materi

(Drs. Rahedi Soengeng)

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

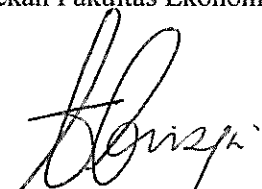
<u>Nama</u>	<u>Jabatan</u>	<u>Tanda Tangan</u>
1. Drs. Rahedi Soengeng	Pembimbing Materi	
2. Jombrik, M.M	Penguji 1	
3. Murdiaty Zaghlul, M.Si	Penguji 2	

Jakarta, Agustus 2009

Universitas Darma Persada

Program Sarjana Ekonomi (S-1)

Dekan Fakultas Ekonomi


 (Drs. Fauzi Baisyir, M.M)

LEMBAR PERNYATAAN

Nama : RENTI DWIYANTI SEPTIANA
NIM : 05410042
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Manajemen
Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI WARNET DENGAN
PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING*
(Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur)

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul Analisis Kelayakan Investasi Warnet Dengan Pendekatan *Capital Budgeting* (Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur) di bawah bimbingan Bapak Drs. Rahedi Soengeng merupakan hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan atau mengkopi sebagian dari hasil karya orang lain.

Apabila di kemudian hari ditemui bukti bahwa skripsi ini jiplakan atau hasil karya orang lain, saya siap menerima sanksi yang berlaku di Fakultas Ekonomi Universitas Darma Persada.

Jakarta, Agustus 2009

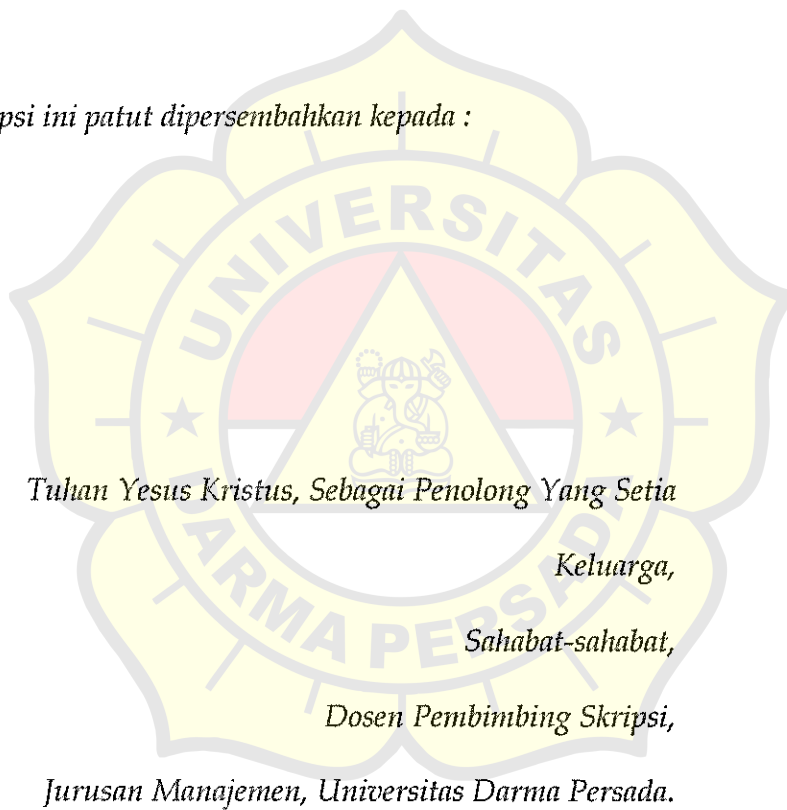


Renti Dwiyanti Septiana

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini adalah salah satu bentuk pengembangan kreativitas diri Penulis di bidang akademis, yang tidak luput dari dukungan banyak pihak.

Karenanya skripsi ini patut dipersembahkan kepada :



*Tuhan Yesus Kristus, Sebagai Penolong Yang Setia
Keluarga,
Sahabat-sahabat,
Dosen Pembimbing Skripsi,
Jurusan Manajemen, Universitas Darma Persada.*

ABSTRAK

Renti Dwiyanti Septiana : 05410042, Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI WARNET DENGAN PENDEKATAN *CAPITAL BUDGETING* (Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur), di bawah bimbingan Bapak Drs. Rahedi Soengeng.

Tujuan Penelitian adalah untuk melakukan kalkulasi nilai investasi terhadap setiap perangkat warnet, melakukan perhitungan *cash inflow* perusahaan selama periode tertentu, dan melakukan perhitungan serta analisis kelayakan investasi yang berhubungan dengan *Capital Budgeting*.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi perhitungan *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Break Even Point* (BEP).

Hasil Penelitian berdasarkan perhitungan analisis, investasi yang dijalankan oleh Wanet Multiplus Duren Sawit adalah layak.

Kesimpulan hasil perhitungan menunjukkan tingkat pengembalian investasi secara nominal dalam bentuk NPV adalah positif, IRR relatif tinggi, serta jangka waktu pengembalian relatif singkat, yaitu dua tahun enam bulan. Sebagai masukan untuk perusahaan, maka diharapkan manajemen perusahaan dapat mempertahankan pola kinerja yang selama ini dijalankan, dan sistem pengelolaan keuangan khususnya manajemen kas perusahaan harus didasarkan pada prinsip akuntansi yang akuntable.

Referensi : 13 buku (1991-2007)

Internet, www.bi.go.id

www.multiplus.co.id

MOTTO

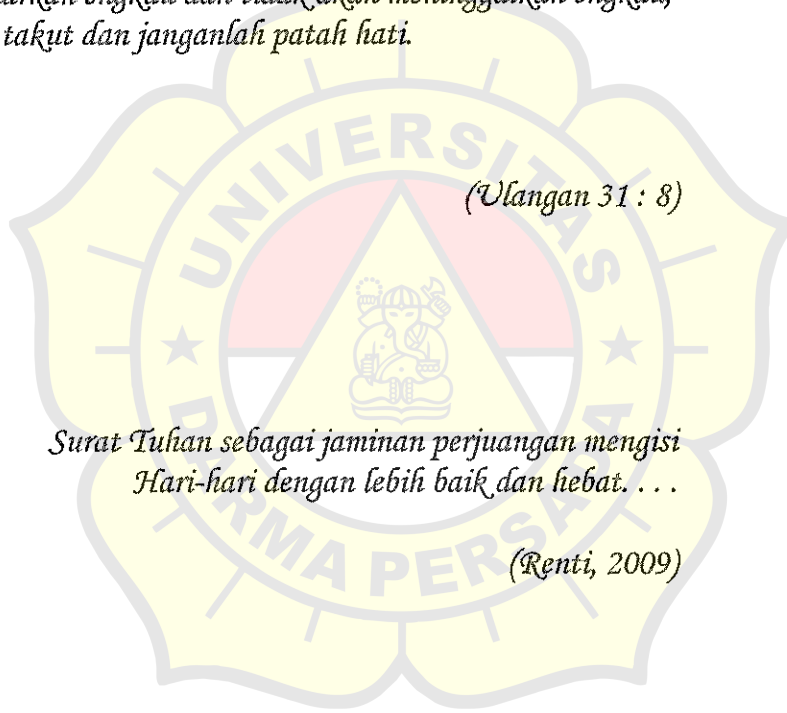
Sepucuk Surat Tuhan Untuk Ku, berisi :

Sebab Tuhan, Dia sendiri akan berjalan di depanmu. Dia sendiri akan menyertai engkau. Dia tidak akan membiarkan engkau dan tidak akan meninggalkan engkau; janganlah takut dan janganlah patah hati.

(Ulangan 31 : 8)

Surat Tuhan sebagai jaminan perjuangan mengisi Hari-hari dengan lebih baik dan hebat. . . .

(Renti, 2009)



KATA PENGANTAR

Skripsi ini diberi judul Analisis Kelayakan Investasi Warnet Dengan Pendekatan *Capital Budgeting* (Studi Kasus Warnet Multiplus Duren Sawit, Jakarta Timur). Setelah melalui serangkaian penelitian di lapangan, proses analisis, sampai kepada penulisan, maka penulis dapat memberikan kesimpulan akademis. Kesimpulannya adalah bahwa penekanan pada aspek-aspek kegiatan berinvestasi bagi suatu perusahaan merupakan salah satu aspek penting yang mendukung diperolehnya keuntungan perusahaan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang. Penulis melihat bahwa investasi yang tepat efektif terhadap pengembalian modal usaha dan perolehan pendapatan rutin perusahaan.

Oleh sebab itu, penulis berharap skripsi ini dapat menjadi salah satu referensi para pembaca yang bermanfaat menambah pengetahuan ataupun bahan perbandingan terhadap penelitian sejenisnya. Rampungnya skripsi ini pun terjadi tidak terlepas dari bantuan banyak pihak baik berupa moral, materi, doa, dan sebagainya. Karenanya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, Juru Selamat dan Sumber Kekuatan, *HE's everything for me in my life;*
2. Opung, Papa, Mama, yang sudah memberikan doa, semangat, materi, dan harapan agar penulis berhasil dalam segala hal;

3. *My good sister* Inriati Apriana, S. Sos dan *partner*, Icul, yang sudah membantu penulis dalam memberikan ide dan bantuan-bantuan dalam rangka mempersiapkan, merancang penelitian dan penulisan skripsi ini. *My little brother*, Eril dan *my nice cousin* Christine atas segalanya;
4. Dosen pembimbing Skripsi, Bapak Drs. Rahedi Soegeng atas masukan dan bimbingannya;
5. Bapak Jombrik, M.M atas setiap kesediannya memberikan masukan dalam skripsi ini;
6. Bapak Firsan Nova, S.E, M.M, selaku Ketua Jurusan Manajemen;
7. Ibu Dini Rahayu, S.E, selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Bapak Fauzi Baisyir, M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi;
9. Segenap civitas Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi. Ucapan terima kasih kepada mereka atas segenap dukungan dan kerja sama selama perkuliahan ini berlangsung;
10. Yayasan Mitra Bambang Suryosunindar, terima kasih untuk bantuan beasiswa yang diberikan kepada penulis;
11. Pihak Multiplus, khususnya Bapak Teguh yang telah membantu penulis dalam mendapatkan data-data yang diperlukan dalam pembuatan skripsi;
12. Seluruh sahabat-sahabat terkasih, Idna Mul Narita, Ika Yoga Wiyanto Lestari, Nuraini Edwin Afriana, Rachma Andani Warseno, Ari Ningnongrum, dan Oktaviani Dahlia Saputra, yang telah memberikan semangat dan kerja sama

saat suka dan duka bersama penulis selama kuliah (*that's what friends are for ^_^*);

13. Seluruh sahabat-sahabat lama, Isma (temen *sharing* selama skripsi), Nyimas (yang udah kasih semangat "Titi pasti bisa"), Nia (makasih buat pinjaman bukunya), Alfira, Patricia, Renta, karena mereka semua yang menjadi motivasi penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik (ffuuhhhhh akhirnya kita semua sarjana, horeeeee);

14. *My beloved*, Christopely Siagian, *I wish we could together*;

15. Mas Wawan Gunawan (Makasih ya mas dah nemenin dan nungguin aku waktu sidang dari awal sampai selesai, makasih buat perhatian, semangat, dan doanya), Mas Mulyono Narita (Makasih dah mau nganterin aku bolak-balik ke rumah dosen pembimbing aku), Mas Nawaw Andani Warseno (Papaaaa,,aku dah lulus!!!!), Mas Helmy (ikut kumpul-kumpul lagi dunk mas). Makasih semua karena sudah memberikan semangat dan dukungan serta kebahagiaan yang luar biasa saat penulis mengalami kejenuhan;

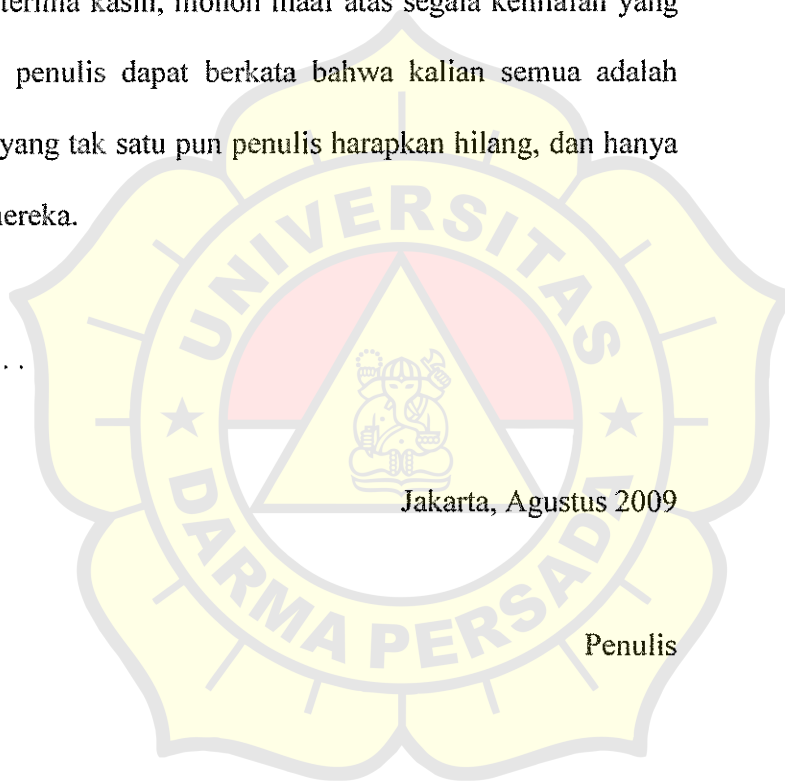
16. My 'x' Ibal (Makasih Ibal pernah jadi *someone special* buat aku, makasih dah sabar banget sama aku dan ngajarin aku tuk bersikap dewasa. Akhirnya bisa denger suara Ibal lagi. *I'll be missing u...*);

17. Seluruh teman-teman yang telah berjasa, seperti Kak Leonardo Kurniawan (Kakaaaaa,,aku dah lulus!!! Makasih ya buat kebaikan dan perhatiannya selama ini), Agung "gung-gung" Teknik, Victor Teknik, Ronald Kelautan, Gani Teknik, makasih ya untuk anter jemputnya;

18. Teman-teman Angkatan 2005 Ekonomi-Manajemen untuk kesediannya belajar bersama;
19. Seluruh mereka yang tak kuasa tersebutkan secara mendetail.

Penulis hanya dapat berterima kasih, mohon maaf atas segala kehilafan yang penulis lakukan, dan akhirnya penulis dapat berkata bahwa kalian semua adalah anggota-anggota tubuh penulis yang tak satu pun penulis harapkan hilang, dan hanya doa yang bisa mengalir untuk mereka.

I Love u all, GOD Bless u . . .



Jakarta, Agustus 2009

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan	iii
Lembar Persembahan	iv
Abstrak	v
Motto	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Perumusan Masalah	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	5
BAB II LANDASAN TEORI	6
A. Pengertian Investasi	6
B. Tujuan Investasi	10
C. Sumber Pembiayaan Investasi	10
D. Analisis Kelayakan Investasi	11
E. Definisi Penganggaran Modal (<i>Capital Budgeting</i>)	12
F. Tujuan Penyusunan Anggaran Modal	13
G. Pentingnya Anggaran Modal	14
H. Konsep-konsep Dasar Penganggaran Modal	15
I. Teknik-teknik Penganggaran Modal (<i>Capital Budgeting</i>)	19



J. Metode Depresiasi	28
K. Analisis <i>Break Even Point</i> (BEP)	32
L. Kerangka Berpikir	34
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	35
A. Waktu dan Lokasi Penelitian	35
B. Jenis Penelitian	35
C. Jenis dan Sumber Data	36
D. Metode Pengumpulan Data	36
E. Metode Analisis Data	36
F. Definisi Variabel Operasional	40
G. Mekanisme Pengolahan Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Profil Perusahaan	43
B. Pola Investasi Warnet Multiplus	45
C. Investasi Warnet Multiplus	47
D. Asumsi yang Mendasari Analisis	49
E. Pehitungan Laporan Laba Rugi	56
F. Perhitungan Arus Kas	61
G. Analisis Kelayakan Investasi	62
H. Pembahasan	68
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
Daftar Pustaka	73
Lampiran	75

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman	
2.1	Data Perhitungan Arus Kas Masuk	21
4.1	Investasi Warnet	48
4.2	Pendapatan Warnet	50
4.3	Perhitungan Perkiraan Pendapatan Tahun 2009 Dengan <i>Moving Average</i>	51
4.4	Perhitungan Perkiraan Pendapatan Tahun 2010 Dengan <i>Moving Average</i>	52
4.5	Biaya Listrik dan Air Januari – Juli 2009	53
4.6	Perhitungan Perkiraan Biaya Listrik dan Air Tahun 2009	54
4.7	Perhitungan Perkiraan Biaya Listrik dan Air Tahun 2010	55
4.8	Laporan Laba Rugi Tahun 2007	57
4.9	Laporan Laba Rugi Tahun 2008	58
4.10	Laporan Laba Rugi Tahun 2009	59
4.11	Laporan Laba Rugi Tahun 2010	60
4.12	Perhitungan Arus Kas	61
4.13	Arus Kas	62
4.14	<i>Initial Investment</i> , EAT, <i>Cash Inflow</i> , dan Kumulatif <i>Cash Inflow</i>	63
4.15	Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV)	64
4.16	Perhitungan <i>Trial & Error</i>	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai sebuah perusahaan, keuntungan merupakan prioritas utama dari setiap usaha yang dijalankan. Perusahaan yang memproduksi barang dalam bentuk yang nyata (*real*) pastilah memperhitungkan kualitas dari produk yang akan dihasilkan. Ukuran dari kualitas tersebut di antaranya, keunikan bentuk, manfaat barang yang multifungsi, termasuk daya tahan kegunaan barang. Sedangkan bagi perusahaan dengan produk jasa, tentu memperhitungkan sejauh mana jasa bisa diberikan sesuai dengan kebutuhan pasar, baik yang sifatnya bisnis penyewaan, ide atau jasa konsultasi, maupun pelayanan lainnya. Kedua jenis produk tersebut akan mampu memenangkan persaingan di pasar, jika didukung dengan modal yang cukup, serta menjalankan sistem manajemen seefektif mungkin.

Manajemen investasi merupakan unsur penting di dalam sistem ekonomi suatu perusahaan, dan sumber modal untuk pembiayaan investasi merupakan alat berwirausaha dalam mengumpulkan keuntungan perusahaan dalam jangka waktu pendek dan panjang. Salah satu wujud dari investasi di antaranya penyediaan alat-alat kerja dan produksi serta modal kerja. Dengan demikian, manajemen investasi berfungsi bagaimana pengaturan dan pengelolaan sub-sistem yang ada di dalam sistem ekonomi perusahaan, seperti sistem keuangan, sistem produksi, maupun sistem

pemasaran. Karenanya manajemen perlu dibentuk dan dijalankan oleh sekelompok orang yang menguasai bidang-bidang kerja perusahaan, serta dilengkapi adanya peraturan yang mengikat sekelompok orang tersebut, termasuk juga setiap bagian lainnya. Dengan demikian, keberkaitan kedua unsur ini tampak ketika pola manajemen mampu mengatur, mengkoordinasikan, dan mengolah wujud-wujud investasi dalam sistem produksi perusahaan.

Dunia bisnis saat ini, menunjukkan keanekaragaman produk dan jasa. Salah satu produk yang dihasilkan adalah penyediaan jasa sewa internet. Di masyarakat dikenal dengan usaha warung internet (*warnet*). Usaha ini terbilang cukup banyak tersebar di berbagai kota di Indonesia. Hal tersebut disebabkan selain melihat bahwa teknologi internet sudah menjadi bagian penting dalam kegiatan masyarakat, seperti bekerja; membantu kelengkapan informasi pendidikan; kemudahan berkomunikasi tanpa batasan jarak dan waktu; hingga menjadi media berbisnis; yang diistilahkan dengan *e-bisnis*; media pentransferan dana/uang (*e-banking*), dan sebagainya. Bukan hanya itu, bisnis *warnet* ini pun berkembang pesat ketika para programer komputer mampu menciptakan fasilitas hiburan dalam berbagai *software*, yakni *game*. Fasilitas *game* ini dapat diakses secara langsung (*online*) maupun tidak langsung (*offline*). Fasilitas inilah yang menjadi daya tarik konsumen internet dari berbagai latar belakang usia, pendidikan, dan status ekonomi. Dengan mengenakan tarif berkisar Rp. 3000 – Rp. 10.000,- per jam. Konsumen *warnet* dapat leluasa menikmati fasilitas-fasilitas internet.

Akan tetapi, meskipun tarif yang dikenakan berada pada batas yang relatif murah, kepuasan pelanggan bukan hanya memprioritaskan murahness harga yang ditawarkan, melainkan kelengkapan alat-alat yang disediakan atau disewakan tersebut. Hal lain yang harus tersedia adalah sejauh mana paket produk dapat berfungsi bagus, seperti besarnya jaringan internet yang berhubungan dengan kecepatan akses internet, tingginya kapasitas memori komputer, suasana nyaman di sekitar warnet, termasuk juga keahlian para karyawan warnet dalam mengatasi setiap keluhan konsumen.

Kelengkapan dan tingginya mutu alat-alat produksi inilah yang disebut dengan investasi warnet, sebab kualitas tersebut mempengaruhi nilai investasi terhadap warnet. Apabila investasi tersebut semakin tinggi, maka beban biaya modal bagi perusahaan juga akan tinggi. Namun, di sisi lain merupakan keunggulan bagi perusahaan dari sisi kualitas layanan, sehingga diharapkan akan memberikan keuntungan bagi perusahaan.

Penelitian ini mengambil studi kasus di Warnet Multiplus Duren Sawit, yang berlokasi di daerah Duren Sawit, Jakarta Timur. Dipilihnya warnet ini dikarenakan alasan adanya investasi ekonomi yang tinggi di dalamnya, seperti telah dipaparkan di atas. Hal tersebut terbukti dari pengamatan peneliti terhadap ketersediaan alat-alat produksinya, serta ramainya konsumen yang datang menikmati sewa internetnya. Tingginya nilai investasi pada warnet, dan tingginya minat masyarakat dalam menggunakan warnet khususnya di Warnet Multiplus Duren Sawit, merupakan daya tarik tersendiri bagi penulis untuk mengetahui bagaimana kelayakan investasi tersebut

dengan melihat dan menganalisis tingkat pengembalian investasinya, bagaimana titik BEPnya, serta sejauh mana profitabilitas yang dicapai oleh Warnet Multiplus Duren Sawit.

B. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, yaitu :

1. Masalah kelayakan investasi pada warnet. Terdapat dua unsur yang berpengaruh terhadap perkembangan dan kemajuan suatu bisnis. Unsur-unsur tersebut adalah manajemen dan investasi, di mana kedua unsur ini memiliki nilai-nilai penting yang membentuk gambaran kelayakan suatu investasi berdasarkan pola manajemen warnet tersebut. Gambaran kelayakan investasi ini pada akhirnya dapat menentukan seberapa besar keuntungan yang akan diterima perusahaan sebagai bukti tingkat pengembalian investasi.
2. Mengukur tingkat pengembalian investasi dengan menggunakan pendekatan *Capital Budgeting*, yang meliputi perhitungan *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI) dan *Break Even Point* (BEP).

C. Perumusan Masalah

Setelah masalah penelitian telah teridentifikasi, dengan pokok utama masalah investasi yang ada di Warnet Multiplus Duren Sawit dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat pengembalian investasi tersebut ?
2. Apakah investasi tersebut layak atau tidak dilihat dari masing-masing metode yang dilakukan ?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan paparan permasalahan di atas maka dalam penelitian ini tujuan yang hendak dicapai adalah:

1. Melakukan kalkulasi nilai investasi untuk setiap perangkat warnet
2. Melakukan perhitungan *cash inflow* perusahaan selama periode tertentu
3. Melakukan perhitungan dan analisis yang berhubungan dengan *capital budgeting*

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan berkontribusi terhadap tiga hal berikut ini :

1. Mendapatkan hasil apakah investasi tersebut layak atau tidak
2. Sebagai bahan atau data untuk menunjang pengambilan keputusan, dijalankan atau tidaknya investasi warnet tersebut
3. Memperoleh masukan bagaimana melakukan analisis investasi khususnya investasi pada aset-aset riil.