

**ANALISIS INVESTASI KELAYAKAN
PROYEK PEMBANGUNAN PUSAT DISTRIBUSI BUAH-BUAHAN
DI KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**

THE S I S
Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program
Megister Manajemen



Oleh :

Dra. Connie Chairunnisa
NIM : 951110552
NIRM : 953374010160512



**Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi
I P W I
Jakarta
1997**

**ANALISIS INVESTASI KELAYAKAN PROYEK
PEMBANGUNAN PUSAT DISTRIBUSI BUAH-BUAHAN DI
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**

Oleh :

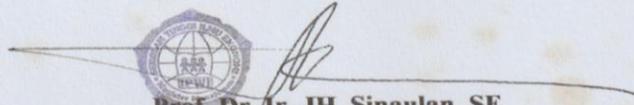
Connie Chairunnisa
953374010160512

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji pada hari Jumat 29 Agustus 1997
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima Tesis Pasca Sarjana
Program Magister Manajemen

Susunan Dewan Penguji



Dalil Hasan, SE., Akt MBA
(Ketua Penguji)


Prof. Dr. Ir. JH. Sinaulan, SE
(Anggota)
Y. Santoso Wibowo, SE., Akt., MBF
(Anggota)

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IPWI
Jakarta
1997

ABSTRAK

PT CM Jaya Group merencanakan pembangunan pusat distribusi buah-buahan di Wilayah kotamadya Jakarta Selatan. Investasi yang dibutuhkan sebesar Rp 18.129.198.000,00. Perusahaan tidak memiliki dana yang cukup untuk pembelanjaan investasi proyek.. Penulisan thesis ini bertujuan untuk menguji kelayakan dan mengevaluasi performance kemampuan pemupukan dana perusahaan serta pemilihan berbagai alternatif pembelanjaan yang dapat digunakan untuk membiayai pendanaan proyek..

Analisis kelayakan proyek ini berdasarkan landasan teori keuangan , melalui perhitungan: Payback Period (PP), Internal Rate of Return (IRR), Net Present Nalue(NPV), Profitability Index (PI), serta perhitungan biaya modal (WACC).

Berdasarkan metode analisis yang digunakan maka hasilnya menunjukkan bahwa untuk membiayai proyek ini , PT CM Jaya Group menggunakan dana sendiri dan dana dari Bank, dengan proporsi 40%–60 % . Masing-masing dana tersebut memiliki harapan keuntungan sendiri-sendiri, yang kesemuanya merupakan biaya yang harus dibayar oleh perusahaan (cost of capital).

Suku bunga bank pada waktu itu ditetapkan sebesar 21% dengan jangka waktu pengembalian selama 8 tahun, sedangkan biaya modal sendiri ditetapkan sebesar 25% , jauh lebih besar daripada tingkat suku bungan bank, hal ini disebabkan karena investasi ini dipandang memiliki resiko yang cukup tinggi.

Pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini bertujuan untuk mengantisipasi peluang bisnis dibidang hortikultura yang cukup cerah sejalan dengan kenaikan pendapatan masyarakat dan kesadaran untuk mengkonsumsi buah-buahan demi menunjang kebutuhan kesehatan tubuh.

Dari analisis kelayakan investasi proyek ini menunjukkan hasil yang positif, yaitu :

- 1) Payback Period (PP) = 1,5 tahun
- 2) Internal Rate of Return (IRR) = 31,45 %
- 3) Net Present Value (NPV) = Rp 2.860.357.000,00
- 4) Profitability Index (PI) = 1,16
- 5) Weight Average Cost of Capital (WACC) = 19 %

Berarti interest rate < IRR > WACC

Dari hasil pembahasari , dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan pusat distribusi buah-buahan ini layak untuk dilaksanakan.

DAFTAR ISI

	Halaman.
PERSETUJUAN PEMBIMBING DAN PENGESAHAN DEWAN PENGUJI	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Kegunaan Penelitian	4
1.5 Kerangka Pemikiran	5
1.6 Hipotesis.....	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Teori Keuangan.....	11
2.1.1 Payback Period (PP).....	15
2.1.2 Internal Rate Of Return (IRR)	16
2.1.3 Net Present Value (NPV)	16
2.1.4 Profitability Index (PI).....	17
2.2 Hasil Penelitian Terdahulu	17
2.2.1 Alternatif Pembelanjaan	17
2.2.2 Sumber Pembelanjaan Eksternal.....	18
2.2.3 Sumber Pembelanjaan Internal.....	19
2.2.4 Biaya Modal.....	25

BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
3.1	Metode Pengumpulan Data	29
3.1.1	Penelitian Kepustakaan	29
3.1.2	Penelitian Lapangan	29
3.2.	Metode Analisis Data	31
3.2.1	Pengertian Metode Analisis Data	31
3.2.2	Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memutuskan untuk investai	32
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1	Hasil Penelitian	43
4.1.1	Asumsi asumsi dasar.....	43
4.1.2	Biaya modal.....	44
4.1.3	Harga-harga.....	53
4.1.4	Penerimaan	54
4.2	Pembahasan	57
4.2.1	Biaya-biaya yang dibutuhkan.....	57
4.2.2	Penyusutan.....	58
4.2.3	Pajak.....	60
4.2.4	Perhitungan Payback Period (PP).....	62
4.2.5	Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)..	64
4.2.6	Perhitungan Net Present Value (NPV).....	66
4.2.7	Perhitungan Profitability Index(PI).....	68
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Kesimpulan	70
5.2	Saran	71.
DAFTAR PUSTAKA	72

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 4.1	Daftar Harga Sewa Pusat Perbelanjaan.....	45
Tabel 4.2	Tarif Harga Sewa Rumah di kawasan Jakarta Selatan	46
Tabel 4.3	Perkembangan Neraca PT CM Jaya Group tahun 1990-1994.....	47
Tabel 4.4	Perkembangan Laba Rugi PT CM Jaya Group tahun 1990-1994	49
Tabel 4.5	Ratio Keuangan PT CM Jaya Group tahun 1990-1994.....	50
Tabel 4.6	Perhitungan Biaya Modal (WACC)	52
Tabel 4.7	Perkiraan Cash Flow	55
Tabel 4.8	Proyeksi Penerimaan Proyek Pembanguna	56
Tabel 4.9	Kebutuhan Investasi Proyek Pembangunan Pusat Distribusi Buah-buahan di Kotamadya Jakarta Selatan	57
Tabel 4.10	Jenis Fasilitas Perhubungan	58
Tabel 4.11	Menghitung depresiasi dari pembangunan toko dan kios dengan menggunakan metode garis lurus yang disederhanakan	59
Tabel 4.12	Menghitung IRR untuk cash flow yang tidak sama	64
Tabel 4.13	Gambaran NPV dan Investasi Proyek	67
Tabel 4.14	Gambaran Kalkulasi NPV untuk Investasi Proyek	67
Tabel 4.15	Gambaran NPV dan Investasi Proyek	69
Tabel 4.16	Gambaran Kalkulasi PI dan Investasi Proyek	69

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran	1	Rencana Pusat Distribusi Buah-Buahan	74
Lampiran	2	Rencana Bangunan Toko dan Kios	75
Lampiran	3	Akses jalan yang mendukung rencana lokasi Pusat Ditribusi Buah-buahan	76
Lampiran	4	Foto salah satu sudut rencana lokasi	77
Lampiran	5	Foto lain dari sudut sisi selatan lokasi	78
Lampiran	6	Foto suasana jalan dihadapan lokasi	79
Lampiran	7	Foto akses lainnya yang mendukung	80
Lampiran	8	Foto keadaan pedagang di lokasi Pasar Minggu.....	81
Lampiran	9	Peta lokasi yang direncanakan di Wilayah Ke camatan Pasar Minggu	82
Lampiran	10	Tabel A (Compound Sum of \$1)	83
Lampiran	11	Tabel B (Present value of \$1).....	87

1.7 Sistematika Penulisan.

Penulis membagi thesis ini atas 5 (lima) Bab, yaitu :

Bab I : PENDAHULUAN

Sebagai Bab pendahuluan, penulis mengemukakan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, hipotesa dan sistematika penulisan.

Di sini dikemukakan bahwa buah-buahan sebagai produk hortikultura masih diproduksi secara tradisional dan belum mencukupi kebutuhan konsumen penduduk maupun industri pengolahan buah-buahan dalam memperoleh bahan baku dalam jumlah yang cukup besar, kualitas yang baik dan stock yang berkesinambungan, oleh karena itu kehadiran pusat distribusi buah-buahan yang cukup handal dan representatif adalah yang dibutuhkan dan merupakan peluang bisnis bagi investor untuk menginvestasikan dananya pada bidang pembangunan dan retail ini.

Yang menjadi permasalahan pokok di sini adalah faktor-faktor apa saja yang perlu dipertimbangkan oleh pengusaha (PT CM Jaya Group) di dalam memutuskan untuk investasi di dalam proyek ini, dan juga bagaimana kelayakan dari proyek ini untuk dapat diterima dengan menggunakan kajian penilaian investasi.

BAB II : LANDASAN TEORI.

Dalam Bab ini diuraikan tentang landasan teori yang akan digunakan sebagai dasar pemikiran dan pembahasan untuk melakukan suatu analisis yang berpedoman kepada teori-teori keuangan, yaitu antara lain meliputi : teori keuangan tentang metode payback period, internal rate of return, net present value dan profitability index, serta hasil penelitian terdahulu tentang alternatif pembelanjaan, sumber pembelanjaan external, sumber pembelanjaan internal dan biaya modal.

BAB III : METODE PENELITIAN.

Pada Bab ke tiga ini di bahas mengenai metode penelitian yang dilakukan selama proses penyusunan thesis ini berlangsung, yaitu melalui metode pengumpulan data berdasarkan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan serta melalui metode analisis data yang

diawali dengan pengertian metode analisis data serta faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam memutuskan untuk investasi proyek ini .

Dalam Bab ini juga dianalisis tentang kinerja keuangan dari PT CM Jaya Group untuk mengetahui tingkat kesehatan keuangan dari investor selama beberapa tahun. Dilihat dari ratio likuiditas, yaitu kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban jangka pendek nya serta ratio rentabilitas yaitu kemampuan perusahaan dalam memperoleh laba untuk setiap aktiva maupun modal yang ditanamkan dalam perusahaan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ke empat ini penulis menguraikan mengenai hasil penelitian yang terdiri dari asumsi-asumsi dasar, biaya modal, harga-harga, penerimaan serta pembahasan tentang biaya-biaya yang dibutuhkan , penyusutan, pajak, perhitungan payback period (PP), perhitungan Internal Rate Of Return (IRR) , perhitungan Net Present Value (NPV), perhitungan Profitability Index (PI). Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut dapat diketahui bahwa proyek tersebut adalah feasi bel dan menguntungkan untuk dilaksanakan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada akhir dari thesis ini , penulis memberikan beberapa kesimpulan dan saran atas dasar uraian dari Bab 1 sampai dengan Bab IV.

Dalam hal ini yang paling penting dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dari hasil analisis dan pembahasan berlandaskan kepada teori-teori keuangan bahwa proyek ini dikatakan layak untuk dilaksanakan, karena perhitungan payback periodnya hanya 1,5 tahun , Internal rate of returnnya 31,45 % jauh di atas biaya modal (WACC) sebesar 19 %, dan Present Value yang merupakan besarnya nilai bersih dari suatu proyek menunjukkan angka yang positif atau lebih besar dari 1, dan disarankan agar investor dapat menggunakan anggaran yang disiplin sehingga dapat memperoleh keuntungan yang optimal.

DAFTAR PUSTAKA.

- Abbas Kartadinata, Pembelanjaan, Pengantar Manajemen Keuangan , Jakarta : Penerbit Rineka Cipta, Jakarta 1990.
- Basu Swastha DH, Ibnu Sukotjo W, Pengantar Bisnis Modern (Pengantar Ekonomi Perusahaan Modern) , Edisi ketiga , liberty, Yogjakarta, 1988
- Brigham, Eugene F. and Louis C.Garpenski, Financial Management, Theory and Practice, seventh Edition , Orlando Florida, The Dryden Press, 1994
- Bambang Tri Cahyono, Ph.D. , penyunting, Pengelolaan dana Perusahaan,Badan penerbit IPWI
- Buku petunjuk pengisian SPPT Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak orang pribadi , tahun 1996.
- Erwin Alfred Koetin, Analisa Pasar Modal, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan Jakarta, 1993.
- Glass Burner, Bruce dan Aditiawan chandra, Teori Ekonomi dan Kebijakanaksanaan Ekonomi Makro, Jakarta : Penerbit LP3ES, Jakarta , 1979
- J. Supranto, Metode Riset, Aplikasi dalam pemasaran , Edisi lima, Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta , 1993
- James C. Van Horne, Financial Management and Policy, Ninth Edition, Prentice Hall, International Edition , 1992
- J. Fred Weston & Eugene F Brigham, Manajemen Keuangan, Edisi tujuh , jilid II, Diterjemahkan oleh Djoerban wahid& Ruchyat Kosasih, penerbit Erlangga , Jakarta , 1990.
- John D. Martin ;J.W Petty; A.J.Keown; DF Scott ; Dasar-Dasar Manajemen keuangan; Edisi kelima, Jilid I, Jakarta, PT . Raja Grafindo Persada, 1995.

Levy, Haim, and Marshal sarnat, Capital Investment & Financial Decisions, Fifth Edition, New York : Prentice Hall International, 1994.

Maury Seldin; Richard H. Swesnik, Real Estate Investment Strategy, Washington D.C, January, 1970

Modul Management Keuangan, Badan Penerbit IPWI, Jakarta 1995

Majalah Properti, Nomor 29, Juni, 1996

Richard Brealey, Stewart C. Mayers, Principles of corporate Finance, International Edition , Fourth Edition, Mc-Graw- Hill, 1991

Ruchard Brealey, Stewart C. Mayers, Prinsip-prinsip Keuangan Perusahaan, Edisi Kedua , Tahun 1986.

R. Agus Sartono, Manajemen Keuangan, Teori dan Aplikasi , Edisi 2, Yogyakarta :BPFE , Yogyakarta, 1994.

Santoso Wibowo,SE, Akt,MBF, Hand out dari hasil perkuliahan, Manajemen Keuangan, studi kasus, 1996.

Suad Husnan, Manajemen Keuangan , teori dan penerapan (keputusan jangka panjang) ,Edisi ketiga, Buku I , Yogyakarta : BPFE, Yogyakarta, 1994

Suad Husnan, Pembelanjaan Perusahaan, Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi keuangan , Edisi kedua, Yogyakarta, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1985.

Zvi Bodie, Alex kane,Aian J Markus, Investment, Irwin 1993