ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PROPERTI PT KENCANA INDAH PALEMBANG

Skripsi Oleh :

PUTRI YURISA DERHASS

01101001059

Manajemen

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2013

658.404 07
Put
a
2013
R-25290/25851

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PROPERTI PT KENCANA INDAH PALEMBANG

Skripsi Oleh :

PUTRI YURISA DERHASS

01101001059

Manajemen

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Meraih

Gelar Sarjana Ekonomi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS EKONOMI

2013

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK

PROPERTI PT KENCANA INDAH

PALEMBANG

Disusun oleh:

Nama	: Putri Yurisa Derhass
NIM	: 01101001059
Fakultas	: Ekonomi
Jurusan	: Manajemen
Bidang Kajian/Konsentrasi	: Manajemen Keuangan

Telah diuji dalam ujian komprehensip pada tanggal 21 November 2013 dan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Panitia Ujian Komprehensip

Indralaya, 29 November 2013

Ketua	Anggota	Anggota
Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA	Drs. H. MA Rasyid Umrie Hs, MBA	Drs. Samadi W Bakar, SU
NIP. 195007091985031001	NIP. 195411021976021001	NIP. 195004181980031001

Mengetahui

Ketua Jurusan

Dr. Mohammad Adam, SE, ME

NIP. 19670624 199402 1002

ABSTRAK

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK

PROPERTI PT KENCANA INDAH

PALEMBANG

Oleh :

Putri Yurisa Derhass

Salah satu keputusan keuangan perusahaan adalah keputusan investasi proyek. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis tingkat kelayakan investasi proyek PT Kencana Indah Palembang. Aspek-aspek yang dianalisis adalah aspek manajemen, aspek tekhnis, aspek pemasaran dan aspek keuangan. Analisis kelayakan investasi menggunakan *Discount Cash Flow Analysis* yaitu dengan criteria kelayakan investasi; NPV, B/C, IRR, PBP dan sensitivitas. Hasil analisis kelayakan investasi dengan menggunakan *discount factor* 10% adalah layak. Pada analisis sensitivitas, dengan asumsi terjadi penurunan NCF sebesar 15% maka proyek tersebut tidak layak.

Kata kunci: studi kelayakan, investasi, property

Dosen Pembimbing 1

Drs.H.Umar Hamdan AJ,MBA
NIP. 195007091985031001

Dosen Pembimbing 2

Drs.H.MA.Rasyid Umrie Hs,MBA
NIP. 195411021976021001

Ketua Jurusan

Dr.Mohamad Adam,SE,ME
NIP. 196706241994021002

ABSTRACT

THE FEASIBILITY ANALYSIS OF INVESTMENT PROJECTS
PT KENCANA INDAH PROPERTY
PALEMBANG

By :

Putri Yurisa Derhass

One of the firm's financial decisions is a project investment decisions. This study aims to identify and analyze the feasibility of investment projects PT Kencana Indah Palembang. The aspects analyzed are aspects of management, technical aspects, marketing aspects and financial aspects. Investment feasibility analysis using the Discount Cash Flow Analysis is the eligibility criteria for investment; NPV, B / C, IRR, PBP and sensitivity. The results of the feasibility analysis of investment by using a discount factor of 10% is feasible. In the sensitivity analysis, assuming a decline in NCF of 15%, the project is not feasible.

Keywords: feasibility study, investment, property

Dosen Pembimbing 1

Drs.H.Umar Hamdan AJ,MBA
NIP. 195007091985031001

Dosen Pembimbing 2

Drs.H.MA.Rasyid Umrie Hs,MBA
NIP. 195411021976021001

Ketua Jurusan

Dr.Mohamad Adam,SE,ME
NIP. 196706241994021002

"Nothing worth while comes easily:

Half effort does not produce half result.

Work, continuous work and hard work

Is the only way to accomplish the result that last"

(Hamilton Holt)

PERSEMBAHAN:

Kepada keluargaku,

Sahabatku serta

Kamu…

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim,

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan hanya bagi Allah SWT, Pemelihara seluruh alam raya, yang atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini dikerjakan demi memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar SarjanaEkonomi di Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya yang berjudul**"Analisis Kelayakan Investasi Proyek Property PT Kencana Indah Palembang"**.Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini bukanlah tujuan akhir dari belajar karena belajar adalah sesuatu yang tidak terbatas.

Dengantelahselesaikannya skripsi ini tentunya tak lepas dari dorongan dan uluran tangan berbagai pihak. Oleh karena itu, tak salah kiranya bila penulis mengungkapkan rasa terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Ibu **Prof. Dr. Badia Parizade, MBA** selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
2. Bapak **Prof. Dr. Taufiq Marwah, SE, M.Si** selaku Dekan fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya.
3. Bapak **Dr. Mohamad Adam, SE, ME** selaku Ketua Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi Universitas Sriwijaya.

4. Bapak **Drs. H. Umar Hamdan AJ, MBA** dan Bapak **Drs. H. M. A. Rasyid Umrie, MBA** selaku dosen pembimbing skripsi, terima kasih atas semua bantuan dan bimbingannya.
5. Bapak **Drs. H. Dian Eka, MM** selaku dosen pembimbing akademik, terima kasih banyak atas asuhannya.
6. Seluruh dosen dan staff pengajar Fakultas Ekonomi UNSRI, terima kasih atas bimbingannya selama ini.
7. Pimpinan serta staff karyawan PT Kencana Indah Palembang, terima kasih atas bantuan dan kepercayaannya kepada Saya atas data-data yang diberikan.
8. Keluarga Besar **Alm. H. Hoerip Rusli Derhass,** kepada **Almh. Dalima Oemar** (mamse'), **Alm. Yudhi Ery Rusli** (Papa) dan **Alm Ridanovian** (ompie), terima kasih atas kasih sayang yang telah diberikan kepada ayuk. Semoga mamse', papa dan ompie di surga sana bisa lihat ayuk pakai toga. Dan untuk seluruh keluarga besar; **Mama**, adek Gerry, mami, papi, tante Evi, om Umar, om Ayik, tante Dian, tante Citra, abang Kevin, Mitchele, Vika, Cia, Vino, Vito, Vio, Ginda dan si kecil Aiko, terima kasih atas semua bantuan baik moril maupun materil yang telah diberikan selama ini. Ini berkat bantuan si jago doa. Si Vio.
9. Sahabat-sahabatku, **Ira, Devi** dan **Yuni** yang selalu gak jelas hidupnya. Tapi kita saudara selamanya. Kalian luar biasa! (copas punya devi).

10. Teman-teman kampus **aku Akbar, Ecak, Zizi, Ririn, Taga** dan **Awal** terima kasih telah menjadi teman yang baik dan selalu menguji mental aku dengan ketidaknormalan kalian. I love you all !!
11. The amazing moment of my **Dulur Mgt '10,** thanks for "the togetherness" guys.
12. Dan buat Kamu, terima kasih banyak.

UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
NO. DAFTAR : 140080
TANGGAL : 07 JAN 2011

DAFTAR ISI

Hal

Halaman Judul

Halaman Persetujuan

Kata Pengantar

Daftar Isi

BAB I Pendahuluan

1.1 Latar Belakang.....1
1.2 Perumusan Masalah.....7
1.3 Tujuan Penelitian.....7
1.4 Manfaat Penelitian.....7
1.5 Sistematika Pembahasan.....8

BAB II Tinjauan Pustaka

2.1 Pengertian Umum.....10

2.1.1 Pengertian Manajemen Keuangan.....10
2.1.2 Tujuan Manajemen Keuangan.....10
2.1.3 Fungsi Manajemen Keuangan.....11
2.1.4 Pengertian keputusan Investasi..... 12
2.1.5 Jenis-jenis Investasi.....13
2.1.6 Klarifikasi Usulan Investasi.....16
2.1.7 Tipe-tipe Usulan Investasi.....17
2.1.8 Pengertian *Capital Budgeting*.....18
2.1.9 Pentingnya *Capital Budgeting*.....19
2.1.10 Manfaat Penyusunan *C. Budgeting*.....20
2.1.11 Tahap Penganggaran Modal.....23
2.1.12 Biaya Modal.....26
2.1.13 Fungsi Biaya Modal.....30
2.1.14 Jenis Biaya Modal.....31
2.1.15 Studi Kelayakan Bisnis.....33

2.2 Penelitian Sebelumnya.....41

2.3 Kerangka Pemikiran.....44

BAB III Metodologi Penelitian

3.1 Definisi Operasional.....47
3.2 Objek Penelitian.....48
3.4 Tehknik Pengumpulan Data.....49
3.5 Tehknik Analisis.....49

BAB IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan

4.1 Analisis Aspek Pasar.....53
4.2 Analisis Aspek Teknis.....54
4.3 Analisis Aspek Manajemen.....59
4.4 Analisis aspek Keuangan.....63

BAB V Kesimpulan Dan Saran

5.1 Kesimpulan.....80
5.2 Saran.....82

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tujuan dari pengelolaan keuangan adalah menyediakan pemahaman tentang cara perusahaan atau 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.

Dari ketiga keputusan tersebut, keputusan investasi sebagai keputusan yang paling penting bagi pengelolaan keuangan, karena keputusan investasi berkaitan dengan proses perencanaan, penetapan tujuan dan prioritas, pengaturan pendanaan, dan penggunaan kriteria tertentu dalam memilih aktiva jangka panjang. Semua bagian dari perusahaan yaitu produksi, pemasaran dan lain-lain, juga sangat terpengaruh oleh keputusan investasi ini. Dengan demikian semua eksekutif terlepas dari tanggung jawab utamanya, harus mengetahui bagaimana keputusan investasi dilakukan.

Tujuan utama suatu perusahaan adalah memaksimumkan kemakmuran pemegang saham demikian pula tujuan yang harus dicapai dalam investasi jangka panjang ini adalah memaksimumkan kemakmuran pemegang saham, jika perusahaan melakukan investasi yang memberikan nilai sekarang yang

lebih besar dari investasi, maka nilai perusahaan akan meningkat. Keputusan investasi harus dinilai dalam hubungannya dengan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan yang sama atau lebih besar dari yang disyaratkan oleh pemilik modal, pengertian nilai disini adalah sebesar nilai sekarang dari aliran kas yang diharapkan atas investasi, setelah penentuan aliran kas relevan yang dibutuhkan dalam membuat keputusan penganggaran modal dilakukan, langkah selanjutnya adalah pengevaluasian daya tarik dari berbagai proposal investasi yang dipertimbangkan, keputusan investasi dapat bersifat menolak atau menerima proposal yang diajukan.

Di samping itu keputusan investasi sering mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap perkembangan/pertumbuhan usaha tersebut atau bahkan perkembangan suatu negara. Seperti keadaan Indonesia, Pemerintah selalu mendorong usaha penanaman modal ini dengan memberikan berbagai fasilitas, terutama untuk bidang-bidang yang dianggap masih perlu dikembangkan, seperti fasilitas PMA maupun PMDN (Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri). Dari pernyataan-pernyataan di atas, maka perlu kiranya keputusan investasi melalui *Capital Budgeting* diungkap, untuk memberikan gambaran yang mengena kepada pengambil keputusan.

Menurut Suad dan Suwarsono (2008:16)Investasi adalah untuk memaksimumkan nilai pasar dan modal sendiri. Pemilik modal sendiri adalah perusahaan-perusahaan seharusnya berusaha meningkatkan kemakmuran mereka. Banyak manfaat yang bisa diperoleh dari kegiatan investasi,

diantaranya adalah penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan, penghematan devisa ataupun penambahan devisa. Pada dasarnya, peningkatan kegiatan investasi dapat memacu kegiatan perekonomian di suatu negara. Tentu saja kegiatan investasi yang dimaksudkan di sini adalah kegiatan investasi yang mendatangkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat di masa yang akan datang.

Ada berbagai macam bentuk kegiatan investasi. Menurut Gunawan(2007:41) menyatakan, ada 6 (enam) macam bentuk investasi antara lain: pendirian usaha baru, melakukan perluasan usaha atau perluasan keuangan, merehabilitasi mesin yang telah menurun efisiennya, membangun kembali mesin-mesin (*rebuilding*), mengubah saluran distribusi, dari distribusi lewat perantara menjadi distribusi melalui agen/cabang milik perusahaan sendiri, melakukan penelitian-penelitian untuk: menemukan proses yang lebih efisien, menciptakan produk-produk baru, dan memperbaiki sistem informasi manajemen.

Secara keseluruhan bentuk investasi bentuk investasi ini memerlukan dana yang cukup besar dalam pelaksanaannya dan pengeluaran dana/modal tersebut umumnya akan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Pengeluaran dana yang cukup besar dan terikat dalam jangka waktu panjang dalam suatu kegiatan investasi membuat para pemilik modal (*investor*) harus berhati-hati agar jangan sampai terlanjur menginvestasikan dana untuk proyek yang ternyata tidak menguntungkan (gagal) dikemudian hari, misalnya

kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar ,kesalahan dalam perkiraan teknologi yang tepat yang tepat dipakai, dan kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja. Oleh karena itu, perlu diadakan studi kelayakan proyek berupa suatu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil menurut Suad dan Suwarsono (2008:4). Semakin besar skala investasi maka semakin penting studi ini dilaksanakan karena semakin besar skala investasi maka semakin besar pula jumlah dana yang ditanamkan. Walaupun studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan risiko kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Sebelum melaksanakan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspekaspek apa saja yang akan diteliti karena aspek-aspek inilah yang akan menentukan apakah suatu proyek investasi ini layak ataukah tidak untuk dilaksanakan. Salah satu studi kelayakan yang harus dilakukan untuk menentukan suatu proyek investasi ini layak ataukah tidak adalah studi kelayakan dari aspek finansial (Suliyanto,2010 : 195). Aspek finansial meliputi biaya penggunaan modal, penyusutan, aliran kas, pajak penghasilan, dan metode penilaian investasi.

Ada beberapa alternatif metode-metode yang tersedia dalam pemilihan keputusan dan pengevaluasian proyek, yaitu Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate Of Return* (IRR), *Metode Benefit per Cost* (B/C), Metode

Payback Periode (PBP), dan Metode Sensitivitas. Keputusan investasi ini diharapkan memperoleh penerimaan-penerimaan yang dihasilkan dari investasi tersebut yang dapat menutup biaya-biaya yang dikeluarkannya. Penerimaan investasi yang akan diterima berasal dari proyeksi keuntungan atas investasi tersebut untuk menganalisis keputusan usulan investasi atau proyek investasi apakah suatu usulan investasi tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan.

Pada dasarnya suatu usaha adalah sama yaitu untuk memperoleh laba seoptimal mungkin dari usaha yang dijalankannya agar dapat dikembangkan dan dipertahankan kelangsungan hidup usaha tersebut. Dalam mengembangkan perusahaan diperlukan modal yang cukup besar. Pemilik dapat memakai modal sendiri, meminjam dari bank atau bisa juga pemilik mencari investor untuk menanamkan modalnya. Investasi ini bisa saja dapat dikembalikan kepada pemiliknya dengan syarat yang telah disepakati oleh kedua pihak dengan membagi keuntungan antara pemilik usaha dan investor atau bisa disebut juga sistem bagi hasil.

Proyek konstruksi merupakan salah satu jenis proyek yang bersifat sementara dengan tingkat ketidakpastian / memiliki resiko yang relatif tinggi dibandingkan dengan proyek-proyek pada bidang pekerjaan non konstruksi misalnya bidang manufaktur karena sifatnya yang unik, dinamik dan kompleks. Semakin besar skala proyek maka potensi resiko proyek konstruksi semakin berkembang. Resiko-resiko itu akan dapat menjadi kendala dalam penyelesaian pekerjaan sesuai dengan kualifikasi yang telah ditentukan yaitu

pelaksanaan pekerjaan diselesaikan tepat pada waktunya dengan biaya pengeluaran yang paling minimum. Resiko pada proyek konstruksi saling berkaitan satu sama lain misalnya resiko waktu berkaitan erat dengan resiko biaya. Resiko waktu pada proyek konstruksi adalah keterlambatan jadwal proyek dari waktu yang telah ditentukan. Resiko biaya misalnya kemacetan arus uang akibat Kontraktor yang tidak pandai mengatur aliran kas / *Cash Flow* secara optimal sehingga menyebabkan keterlambatan jadwal akibat tidak tersedianya biaya untuk melaksanakan pekerjaan.

Resiko waktu dan resiko biaya pada proyek konstruksi bagi Kontraktor pada akhirnya akan mengakibatkan berkurangnya keuntungan Kontraktor, sedangkan tujuan utama Kontraktor dalam mengerjakan suatu proyek konstruksi adalah mendapatkan keuntungan optimal.

Sehingga bertolak dari masalah tersebut, maka dalam penulisan skripsi ini, penulis mengambil judul: "ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PROPERTY PT KENCANA INDAH PALEMBANG".

I.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan pada latar belakang masalah tersebut, inti permasalahan yang ingin dipecahkan dapat dirumuskan sebagai berikut: "Apakah investasi yang dilaksanakan oleh PT KENCANA INDAH PALEMBANG layak untuk diimplementasikan?".

I.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan yang ingin dicapai adalah : Untuk mengetahui kelayakan investasi dengan menggunakan metode penilaian investasi.

I.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Bagi Perusahaan

Diharapkan dapat menjadi masukan bagi perusahaan dalam melaksanakan uji kelayakan investasi dalam kaitannya dengan *Net Present Value.*

b. Bagi Pembaca

Diharapkan dapat menambah pengetahuan mengenai usaha yang dilakukan perusahaan untuk melaksanakan investasi.

I.5 Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas, skripsi ini ditulis dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini terlebih dahulu akan diberikan suatu pendahuluan dengan maksud memberikan keterangan mengenai keseluruhan skripsi ini, yang menguraikan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menyajikan teori-teori yang relevan dengan permasalahan, penelitian terdahulu dan kerangka penelitian, guna membantu dalam menganalisa permasalahan yang sedang dibahas.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini penulis akan menguraikan metodologi yang akan digunakan dalam penelitian sesuai dengan permasalahan yang sedang dibahas.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menguraikan mengenai aspek-aspek yang diterapkan oleh PT Kencana Indah Palembang, beserta analisis mengenai dampak keuangan yang ditimbulkan oleh asperk tersebut.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan menyimpulkan keseluruhan hasil analisa yang telah dibahas pada bab sebelumnya dan memberikan saran-saran perbaikan yang mungkin bermanfaat bagi kemajuan dan perkembangan perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

Westo Freed & Thomas E. 1992. *Manajemen Keuangan Jilid 2.* Erlangga. Jakarta.

Djojowirono, Soegeng, 2005, *Manajemen Keuangan*, Anjangsono. KMTS FE UGM

Iman Soeharto, 1999. *Manajemen Proyek dan Studi Kelayakan,* jilid I dan II, Erlangga, Jakarta.

Istimawan Dipohusodo, 1996 "*Manajemen Proyek dan Keuangan*" Jilid I, Penerbit Kanisius, Yogyakarta

Mandagi R.J.M., dkk. 2006. *Penuntun Penulisan Karya Tulis Ilmiah Sarjana.* Fakultas Ekonomi Unsrat, Manado

Soeharto Iman. 1995. *Manajamen Proyek Dari Konseptual sampai Operasional.* Erlangga. Jakarta

Tarore Huibert & Mandagi R.J.M., 2006. *Sistem Manajemen Proyek dan Ekonomi Keuangan* (SIMPROKON). Tim Penerbit JTS Fakultas Ekonomi Universitas Sam Ratulangi. Manado.

Haming Murdin & Salim Basalamah. 2010. *Studi Kelayakan Investasi Proyek Dan Bisnis.* Bumi Aksara. Jakarta.

Copeland Thomas. 2009. *Manajemen Keuangan Edisi Kedelapan.* Erlangga. Jakarta.

Ross, Westerfield Jaffe. *Corporate Finance Sixth Edition.* McGraw-Hill Irwin. International.

Ross, Westerfield Jaffe. *Corporate Finance Sixth Edition.* McGraw-Hill Irwin. International.

http://bangunanbarru.blogspot.com

http://www.ilmuekonomi.com

www.makroekonomi.com