

## Studi kelayakan finansial proyek perluasan kompleks PT. XYZ

Handayani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=111345&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

PT XYZ adalah perusahaan properti yang berada di jantung kota Jakarta. Perusahaan yang berdiri tahun 1990 ini tumbuh berkembang pesat hingga pada tahun 1998, manajemen PT XYZ mulai membangun proyek perluasan kompleknya. Namun, krisis ekonomi yang melanda Indonesia sejak akhir 1997 membuat PT XYZ tidak sanggup untuk melanjutkan pembangunan proyek yang sudah dirintisnya.

Walaupun belum dapat mewujudkan keinginan untuk memperluas usahanya, namun performa keuangan PT XYZ dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan, hingga akhirnya pada pertengahan tahun 2006 ini, PT XYZ mulai dapat meneruskan pembangunan perluasan kompleknya yang nyaris tertunda hampir 8 (delapan) tahun.

PT XYZ mendanai proyek yang dimilikinya dengan menggunakan modal sendiri dan dana pinjaman dari bank-bank sindikasi. Adapun komposisi struktur modal yang digunakan adalah modal sendiri sebesar 34,28% dan pinjaman pihak ke-3 sebesar 65,72%.

Hasil analisis yang telah dilakukan menunjukkan bahwa proyek perluasan kompleks PT XYZ ini layak untuk dibangun. Hal ini terlihat dari hasil Payback Period selama 11,40 tahun yang lebih cepat dari target perusahaan yaitu selama 15 (lima belas) tahun, Net Present Value yang positif sebesar US\$ 66.869.249,00, Internal Rate of Return yang lebih tinggi dari Cost of Capital, yaitu sebesar 23,93%, dan Profitability Index yang lebih besar dari pada 1 (satu), yaitu sebesar 1,28.

Selain menggunakan model yang disebutkan diatas, juga dilakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui variabel apa yang sangat penting yang dapat mempengaruhi NPV yang diperoleh proyek. Dari analisis ini terlihat bahwa perubahan proyeksi tingkat hunian sangat berpengaruh terhadap arus kas proyek yang berdampak pada perubahan NPV.

<hr>

PT XYZ is a property company which is located in the heart of Jakarta city. This company was established in 1990 and growth significantly until in 1998 management of PT XYZ started to build the extension project in its complex area, but economic crisis happened in Indonesia starting end of 1997 has made PTXYZ not to be able to continue to build the project.

Even though, the company have not successfully expand its business, but PT XYZ 's financial performance from year to year shown escalation, until by mid 2006, PT XYZ started to continue building the extension project which has been postponed almost for 8 (eight) years.

PT XYZ finances its project by using its own equity and loan from syndicated banks. The capital structure to

build the project is 34,28% by its own equity and 65,72% by borrowing from the 3<sup>d</sup> party.

Analysis that has been done shown that PT XYZ's extension project in its complex is feasible to be built. This can be seen by the Payback Period for 11,40 years which is faster than the management expectation of 15 (fifteen) years, positive Net Present Value of US\$ 66.869.249, 00, Internal Rate of Return which is higher than its Cost of Capital, which is 23,93%, and Profitability Index which is higher than 1 (one), which is 1,28.

Besides the model mentioned above, sensitivity analysis was also done to identify what is the most important variable that can impact the NPV of the project. From the analysis, it is shown that changes in projection of occupancy will influence the project cash flow which impacts the changes in NPV.