



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN**

**KARYA AKHIR**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI  
PEMBANGUNAN PABRIK GARMEN  
PT. MUARA KRAKATAU**

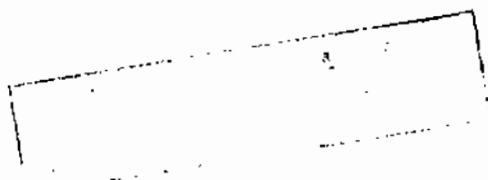
Diajukan Oleh :

**RR. EVIE MAULINA ASTUTI**

**0606 145 302**

23044

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR  
MAGISTER MANAJEMEN  
2008**





UNIVERSITAS INDONESIA

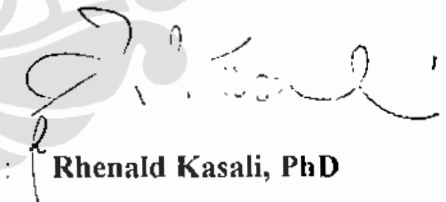
FAKULTAS EKONOMI


PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN

**TANDA PERSETUJUAN KARYA AKHIR**

Nama : RR. Evie Maulina Astuti  
Nomor Mahasiswa : 06 06 145 302  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan  
Judul Karya Akhir : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pabrik  
Garmen PT. Muara Krakatau

Ketua Program Studi

Tanggal ..... Magister Manajemen :  Rhenald Kasali, PhD

Tanggal 8/5/2008 ..... Pembimbing Karya Akhir :  Eko Rizkianto, ME



## BERITA ACARA PRESENTASI KARYA AKHIR

Pada hari *MINGGU*, tanggal 27 *APRIL* 2008, telah dilaksanakan presentasi Karya Akhir dari mahasiswa dengan

Nama : Rr. Evie Maulina Astuti  
No. Mhs : 0606145302  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan - Pagi

Presentasi tersebut diuji oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama :

Tanda Tangan :

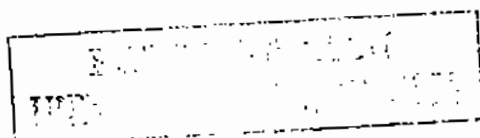
1. Viverita, Ph.D.  
(Ketua)

2. Dr. Sylvia Veronica NPS.  
(Anggota 1)

3. Eko Rizkianto, ME  
(Anggota 2/Pembimbing)

Mengetahui,

**Ratna Wardani, MM**  
Kepala Bagian Administrasi Akademik



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RR. Evie Maulina Astuti  
Nomor Mahasiswa : 06 06 145 302  
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Dengan ini menyatakan sebagai berikut:

1) Karya Akhir yang berjudul:

**Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pabrik Garmen PT. Muara Krakatau**

Penelitian yang terkait dengan karya akhir ini adalah hasil kerja saya sendiri.

2) Setiap ide atau kutipan dari karya pihak lain, baik berupa publikasi atau bentuk lainnya dalam karya akhir ini, telah diakui sesuai dengan standar prosedur referensi dalam disiplin ilmu.

3) Saya juga mengakui bahwa karya akhir ini dapat dihasilkan berkat bimbingan dan dukungan penuh oleh pembimbing saya, yaitu:

**Bapak Eko Rizkianto, ME**

Apabila di kemudian hari dalam karya akhir ini ditemukan hal-hal yang menunjukkan telah dilakukannya kecurangan akademik oleh saya, maka gelar akademik yang telah saya raih akan ditarik sesuai dengan ketentuan dari program Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

Jakarta, April 2008



RR. Evie Maulina Astuti

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan kasih-Nya atas selesainya Karya Akhir yang merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian komprehensif Program Magister Manajemen Universitas Indonesia.

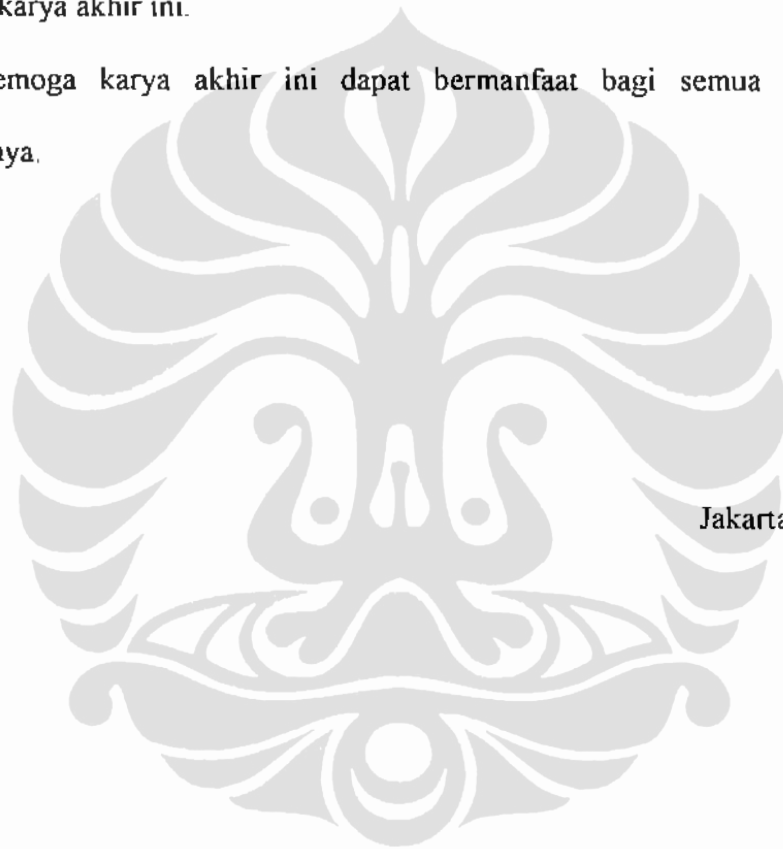
Dalam masa kuliah hingga penyusunan Karya Akhir ini, saya mendapat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang sangat besar artinya. Untuk itu saya ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Rhenald Kasali, Ph.D selaku Ketua Program Magister Manajemen Universitas Indonesia.
2. Bapak Dr. Irwan Adi Ekaputra selaku Sekretaris Program Magister Manajemen Universitas Indonesia.
3. Bapak Eko Rizkiyanto, ME selaku Dosen di kelas selama masa kuliah di MMUI dan Dosen Pembimbing karya akhir yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing dan mengarahkan penyusunan karya akhir.
4. Seluruh Staf pegawai dan Pengajar MMUI serta teman-teman kelas D-062 dan E-062 MMUI atas dukungan dan kerjasamanya selama masa studi di MMUI.
5. Seluruh Staf dan Direksi PT. Muara Krakatau atas dukungan dan kerjasamanya selama penyusunan karya akhir.
6. Keluarga dan Saudara yang telah memberikan bantuan moril dan materiil selama saya menempuh masa studi di MMUI.

7. Berbagai pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung selama masa kuliah saya di MMUI hingga selesainya penyusunan karya akhir.

Saya menyadari bahwa penyusunan karya akhir ini jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati saya mengharapkan segala kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan karya akhir ini.

Akhir kata semoga karya akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkannya.



Jakarta, April 2008

Penulis

## RINGKASAN EKSEKUTIF

Peningkatan kesejahteraan masyarakat Indonesia yang merata sebagai Program Nasional Pemerintah tidak dapat terwujud tanpa adanya penyerapan tenaga kerja yang berkesinambungan. Penyerapan tenaga kerja dapat terlaksana dengan baik apabila di suatu kawasan memiliki pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi terjadi jika infrastruktur penunjang cukup mendukung dan kondusif serta kebijakan yang konsisten dalam jangka waktu tertentu. Untuk itu, sesuai dengan kewenangan Pemerintah Daerah, seperti diatur dalam UU no.34 tahun 2004 yang merupakan perbaikan dari UU no. 22 tahun 1999, wajib memberikan akses seluas-luasnya kepada kegiatan usaha yang mampu menyerap tenaga kerja, mendorong Pertumbuhan Ekonomi, khususnya bagi penduduk setempat dan kawasan sekitarnya serta dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Program Nasional Pemerintah saat ini yaitu mendorong kegiatan sektor riil yang mampu menyerap ribuan tenaga kerja setengah terdidik, juga karena sebagian besar produk jadi yang diekspor sehingga menjadi penghasil devisa dalam jumlah yang tidak sedikit disamping adanya *trickle down effects* bagi perekonomian kawasan di sekitar lokasi pabrik.

Industri Garmen adalah salah satu bagian dari sektor riil padat tenaga kerja yang mampu menyerap ribuan tenaga kerja setengah terdidik (semi-skilled labor) pada waktu yang relatif singkat (kurang dari satu tahun) pabrik sudah mulai beroperasi atau berproduksi. Karena sifat umum permintaan akan produk garmen yang merupakan kebutuhan primer dari setiap manusia maka permintaan akan barang tersebut relatif

konstan di pasar internasional. Akhir-akhir ini tingkat permintaan cenderung meningkat dengan bertambahnya penduduk dunia dari waktu ke waktu.

Untuk mengetahui apakah rencana investasi pembangunan pabrik garmen PT. Muara Krakatau layak atau tidak untuk dilaksanakan, dapat diketahui dengan melakukan analisis kelayakan investasi yang ditinjau dari berbagai aspek yaitu aspek pasar dan aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) dilengkapi dengan metode *Profitability Index* (PI) dan *Discounted Payback Period* (DPP).

Dari hasil perhitungan diperoleh hasil berikut : NPV positif ( $>0$ ), nilai IRR yang lebih besar dari nilai diskonto, nilai PI yang diperoleh lebih besar dari satu ( $>1$ ) dan PP lebih kecil dari *payback* maksimum. Berdasarkan hasil analisis dengan mengevaluasi aspek-aspek tersebut diatas, menunjukkan bahwa rencana investasi pembangunan pabrik garmen PT. Muara Krakatau layak untuk dilaksanakan.



## EXECUTIVE SUMMARY

*The Indonesia effort to increase equal distribution of welfare Program could not be realized without keeping a sustainable employment absorption. Economic Development and Growth happened when supporting Infrastructure prevailed and conducive enough in frame of policies that consistently applied on a certain period.*

*To attain that condition, Local Government authorities, as already regulated in the Law no 34 (Undang-Undang nomor 34)/2004, a revised version of Law 22/1999, should provide greater accesses as possible to all business activities that could be able to absorb the abundant work force for Employment, which could drive economic Growth, especially for surrounding local work-force as well as to enhance the Genuine Local Government Income (Penerimaan Asli Daerah -PAD).*

*The Government National Program nowadays encourage real-sector activities which could absorb thousands semi-skilled labor force, on the other side, the finished products of the industry mostly exported to overseas countries which could be a huge foreign-exchange earners and yet at the same time it will have a trickle-down effect for the surrounding local and regional economic endeavors.*

*Garment manufacturing industry has been being one of the labor-intensive real sectors which could encourage thousands of semi-skilled labor force in relatively short periods from planning to implementation time frame, less than one year, could fully attain operating or manufacturing status. Due to that general necessities that need by people everywhere and all different status, the demand for its output is relatively*

*constant. In recent years demand for the product as the market widen and ever increasing world population.*

*To know weather the investment plan for garment factory of PT Muara Krakatau feasible or not as to be implemented, generally it could be accessed using the Investment Feasibility Analyses as seen from various aspects, i.e. Market and Financial, using the Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) supported with Profitability Index (PI) and the Discounted Payback Period (DPP).*

*From the calculation obtained using the formulas, NPV positive ( $> 0$ ), IRR value greater than discounted value, PI value greater than one ( $> 1$ ) and the DPP value smaller than maximum payback. Based on analyst results by evaluate that related aspects, show that Investment Plan of the Garment Factory of PT Muara Krakatau are fairly feasible to be executed.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
RINGKASAN EKSEKUTIF .....	iii
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Permasalahan.....	3
I.3. Tujuan Penelitian.....	4
I.4. Manfaat Penelitian.....	4
I.5. Metodologi Penelitian.....	5
I.6. Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
II.1. Konsep Proyek.....	8
II.2. Konsep Investasi .....	8

II.3. Studi Kelayakan .....	9
II.4. Lingkungan Eksternal Perusahaan .....	9
II.4.1. Lingkungan Industri .....	12
II.4.1. Lingkungan Pasar .....	14
II.5. Capital Budgeting .....	16
II.5.1. Arus Kas .....	17
II.5.2. Biaya Modal .....	18
II.3.3. Capital Budgeting untuk Levered Firm .....	21
II.6. Teknik Menilai Investasi .....	22
II.7. Analisis Sensitivitas .....	25
II.8. Analisis Skenario .....	26
<b>BAB III</b>	
<b>GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN</b>	
III.1. Latar Belakang Perusahaan .....	28
III.2. Latar Belakang Proyek .....	28
III.2.1. Lokasi Proyek .....	29
III.2.2. Rencana Kegiatan Pembangunan .....	29
III.3. Manfaat Proyek .....	31

## **BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN**

IV.1. Analisa Industri .....	34
IV.1.1. Analisa Five Forces .....	34
IV.2. Analisa Aspek Finansial .....	37
IV.2.1. Asumsi Umum .....	37
IV.2.2. Biaya Investasi .....	38
IV.2.3. Estimasi Pendapatan Penjualan .....	38
IV.2.4. Estimasi Biaya Operasi .....	39
IV.2.5. Penyusutan .....	39
IV.3. Struktur Modal .....	40
IV.3.1. Cost of Equity .....	41
IV.2.3. Cost of Debt .....	41
IV.2.3. WACC .....	41
IV.4. Penilaian Kelayakan Investasi .....	42
IV.4.1. Metode Discounted Payback Period .....	42
IV.4.2. Metode Net Present Value .....	43
IV.4.3. Metode Internal Rate of Return .....	44
IV.4.4. Metode Profitability Index .....	45

IV.5 Analisis Sensitivitas.....	46
IV.5.1. Investasi Awal.....	46
IV.5.2. Harga Jual per unit.....	47
IV.5.3. Kuantitas Produksi per tahun.....	49
IV.5.4. Biaya Produksi per tahun.....	50
IV.6. Analisis Skenario.....	52
IV.6.1. Analisis Skenario kondisi Optimis.....	53
IV.6.1. Analisis Skenario kondisi Pesimis.....	53
<b>BAB. V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>54</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel

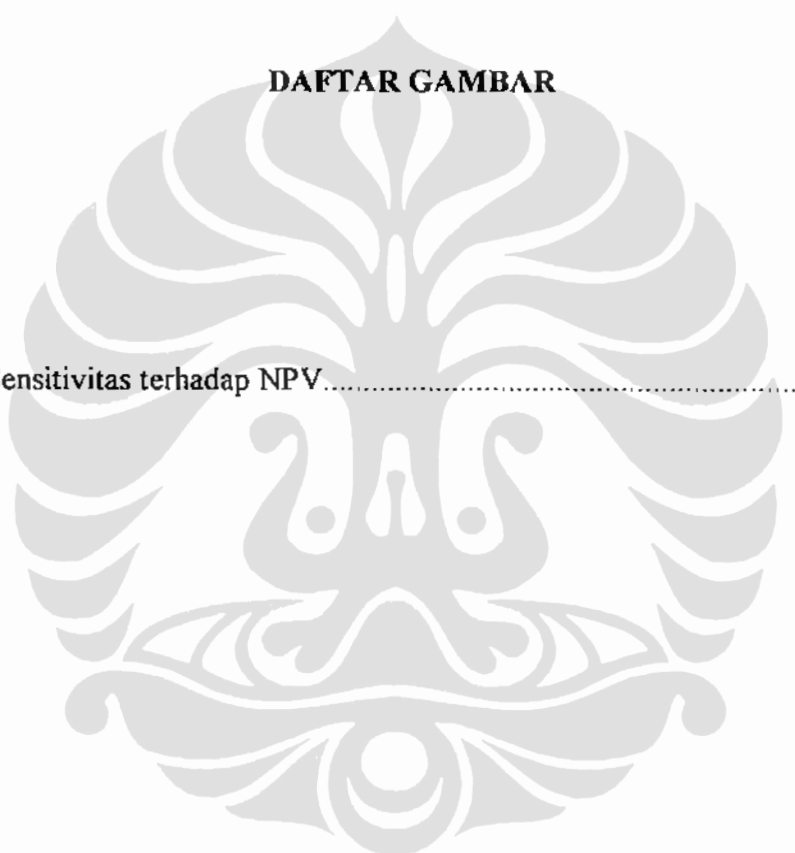
IV.1. Analisis Five Forces Industri Tekstil dan Garmen.....	37
IV.2. Rekapitulasi Biaya Investasi.....	38
IV.3. Proyeksi Harga per unit, Kuantitas dan Pendapatan Penjualan.....	39
IV.4. Estimasi Perhitungan Depresiasi.....	40
IV.5. Proyeksi Arus Kas Discounted Payback Period.....	43
IV.6. Proyeksi Arus Kas Net Present Value.....	44
IV.7. Proyeksi Arus Kas Internal Rate of Return.....	45
IV.8. Sensitivitas penyimpangan -10% terhadap Investasi Awal.....	46
IV.9. Sensitivitas penyimpangan 10% terhadap Investasi Awal.....	47
IV.10. Sensitivitas penyimpangan 10% terhadap Harga Jual per unit.....	48
IV.11. Sensitivitas penyimpangan -10% terhadap Harga Jual per unit.....	48
IV.12. Sensitivitas penyimpangan 10% terhadap Kuantitas Produksi per tahun.....	49
IV.13. Sensitivitas penyimpangan -10% terhadap Kuantitas Produksi per tahun.....	50
IV.14. Sensitivitas penyimpangan 10% terhadap Biaya Produksi per tahun.....	50
IV.15. Sensitivitas penyimpangan -10% terhadap Biaya Produksi per tahun.....	51

IV.16. Rekapitulasi Analisis Sensitivitas.....	52
IV.17. Analisis Skenario kondisi Optimis.....	53
IV.18. Analisis Skenario kondisi Pesimis.....	54

### DAFTAR GAMBAR

Gambar

IV.1. Analisis Sensitivitas terhadap NPV.....	52
---	----





## DAFTAR LAMPIRAN

### Lampiran

L-1. Perhitungan $\beta$ PT. CNTX.....	L1
L-2. Perhitungan $\beta$ PT. ESTI.....	L3
L-3. Perhitungan $\beta$ PT. HDTX.....	L5
L-4. Perhitungan $\beta$ PT. POLY.....	L7
L-5. Perhitungan $\beta$ PT. RICY.....	L9
L-6. Perhitungan $\beta$ PT. TFCO.....	L11
L-7. Rekapitulasi Perhitungan $\beta$ Perusahaan Garmen di Indonesia.....	L13
L-8. Proyeksi Cash Flow-Base Case.....	L14
L-9. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Harga Jual per unit naik 10%).....	L15
L-10. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Harga Jual per unit turun 10%).....	L16
L-11. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Kuantitas per tahun naik 10%).....	L17
L-12. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Kuantitas per tahun turun 10%).....	L18
L-13. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Biaya Produksi naik 10%).....	L19
L-14. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Biaya Produksi turun 10%).....	L20
L-15. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Investasi turun 10%).....	L21

L-16. Proyeksi Cash Flow (Analisis Sensitivitas-Investasi naik 10%).....L22

L-17. Proyeksi Cash Flow (Analisis Skenario-Optimis)..... L23

L-18. Proyeksi Cash Flow (Analisis Skenario-Pesimis).....L24

