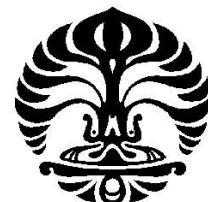


**ANALISA CAPITAL BUDGETING INVESTASI PEMBANGUNAN
PELABUHAN UMUM CPO PT. X DI DAERAH DUMAI**

TESIS

PRI HARTANTO

0606161823



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN**

JAKARTA

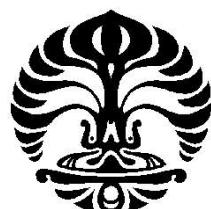
MARET 2009

**ANALISA CAPITAL BUDGETING INVESTASI
PEMBANGUNAN
PELABUHAN UMUM CPO PT. X DI DAERAH DUMAI**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Manajemen**

**PRI HARTANTO
0606161823**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS EKONOMI
KEKHUSUSAN KEUANGAN
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
JAKARTA
MARET 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,

Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk

Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Pri Hartanto

NPM : 0606161823

Tanda Tangan : 

Tanggal : 16 Maret 2009

HALAMAN PENGESAHAN

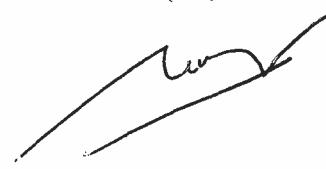
Karya Akhir ini diajukan oleh :
Nama : **Pri Hartanto**
NPM : 0606161823
Program Studi : **MAGISTER MANAJEMEN**
Judul Karya Akhir : Analisa Capital Budgeting Investasi
Pembangunan Pelabuhan Umum CPO PT. X Di Daerah Dumai.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pengaji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Thomas H. Secokusumo, MBA ()

Pengaji : Dr. Gede Harja Wasistha ()

Pengaji : Dr. Lindawati Gani ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 02 April 2009

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan penulisan karya akhir ini.

Karya akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Manajemen pada program Magister Manajemen, Universitas Indonesia.

Pada Kesempatan ini, ijinkanlah saya untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya karya akhir ini, dan membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikannya di Program Studi Magister Manajemen, Universitas Indonesia, khususnya kepada :

1. Bapak Rhenald Kasali, Ph.D selaku Ketua Program Magister Manajemen, Universitas Indonesia
2. Bapak Thomas H. Secokusumo, MBA selaku dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran, dan dukungannya dalam penyusunan karya akhir ini
3. Kepada staff pengajar, akademik, dan perpustakaan yang telah membantu penulis, dengan dukungan dan bimbingan selama ini.
4. Kepada Papa dan Mama yang telah memberikan banyak dukungan selama ini
5. Kepada teman-teman MMUI dari kelas paket H064, terutama kelompok “Caurz” yang telah bersama-sama melewatkannya banyak suka dan duka selama dua tahun belakangan ini.
6. Kepada Bapak Dhany Suryawirawan, yang telah banyak memberikan kemudahan, dukungan, bimbingan sehingga penulis dapat memiliki banyak keleluasaan waktu untuk kuliah sembari bekerja.
7. Kepada teman-teman satu bimbingan Pak Thomas, yang telah banyak membantu terjadinya tukar pikiran dan informasi selama penyusunan karya akhir ini

Sebagai akhir kata, saya berharap karya akhir ini berguna dan bermanfaat bagi semua pihak, dan dapat memenuhi persyaratan yang dikehendaki.

Jakarta 16 Maret 2009



Pri Hartanto



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Pri Hartanto
NPM : 0606161823
Program Studi : Magister Manajemen
Departemen :
Fakultas : Ekonomi
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisa Capital Budgeting Investasi Pembangunan

Pelabuhan Umum CPO PT. X Di Dumai

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada Tanggal : 16 Maret 2009

Yang menyatakan

Pri Hartanto

ABSTRAK

Nama : Pri Hartanto
Program Studi : Magister Manajemen
Judul Tugas Akhir : Analisa Capital Budgeting Investasi Pembangunan Pelabuhan Khusus CPO PT.X Di Daerah Dumai

Karya akhir ini, merupakan pembahasan yang dilandasi upaya untuk mengambil peluang usaha yang terbuka oleh diterbitkannya Undang-Undang Pelayaran Nasional tahun 2008, yang memungkinkan sebuah perusahaan swasta nasional untuk mengusahakan kegiatan di bidang pengelolaan pelabuhan umum di Indonesia. Adanya kepadatan yang terjadi pada aktivitas bongkar muat kargo barang pada pelabuhan umum di Dumai, memberikan ide untuk melakukan investasi pengelolaan pelabuhan umum di Dumai, dengan harapan bahwa konsumen yang selama ini bersusah payah mengantri pada pelabuhan laut umum di Dumai, tertarik untuk memanfaatkan jasa pelabuhan dari PT.X sehingga kegiatan operasional para penguna jasa pelabuhan di kota Dumai, tidak lagi akan terhambat.

Penilaian layak tidaknya proyek investasi ini, akan dipertimbangkan dengan menggunakan metode analisa *capital budgeting*, di dalamnya termasuk metode perhitungan *net present value*, *internal rate of return*, dan *payback period*. Dengan kriteria mendasar yaitu *net present value* harus lebih dari nol, *internal rate of return* harus melebihi besaran dari biaya modal, dan *payback period* tidak melebihi dari setengah umur ekonomis proyek.

Untuk lebih meningkatkan tingkat kehandalan informasi, maka digunakan pula analisa simulasi Crystal Ball yang dilakukan terhadap besaran *net present value*, *internal rate of return*, dan *payback period*.

Berdasarkan hasil yang diperoleh, disimpulkan bahwa proyek ini, layak untuk dijalankan. Dimana melalui hasil perhitungan dan simulasi diperoleh *net present value* yang besarnya lebih dari nol, *internal rate of return* yang besarnya lebih dari biaya modal, dan *payback period* yang periode waktunya tidak mencapai setengah umur proyek. Saran yang diberikan ialah, sebaiknya pihak manajemen dari perusahaan dapat melakukan renegotiasi ulang dan pencarian ulang kontraktor, untuk memperoleh biaya pembangunan yang lebih baik, dan perusahaan dapat mulai melakukan pemasaran terhadap pihak yang dapat menjadi pelanggan untuk proyek ini.

Kata kunci:

Capital budgeting, net present value, internal rate of return, dan payback period

ABSTRACT

Name : Pri Hartanto
Study Program : Magister Manajemen
Title : Capital Budgeting Analysis for Investment at CPO
Specialty Port Construction in Dumai

This study is a research, which based on a opportunity that occur in the wake of 2008 National Maritime Regulation, that enable a private owned company to own and operate its own public port in Indonesia. In conjunction with the increase of activity that result to a congestion in Dumai public port, give an idea for the company to do an investment at port business in Dumai, with hope that the regular customer of Dumai public port, will be interested to use PT. X port, so that their operation activity in Dumai, will not be hindered again.

To capital budgeting method will be used to asses the feasibility of this investment project. Which include net present value, internal rate of return, and payback period. With basic criteria such as : net present value should be more than zero, internal rate of return must be greater than the cost of capital, and payback period should be no more half of the project economical life. To enhanced the reliability of the information provided in the research, Crystal Ball simulation will be performed for net present value, internal rate of return and payback period.

From the result obtained a conclusions can be drawn, that this project is feasible to be executed. Reasoning that from calculation and simulation, obtained result such as : net present value is above zero, internal rate of return is greater than cost of capital, and payback period is not more than half of project economical life. Suggestion given to this project are : management of the company should renegotiate and reevaluate the contractor for this project, so that the company can obtained a better price for construction, and the company can start to do a marketing campaign to every potential customer for this project.

Key Words:

Capital budgeting, net present value, internal rate of return, and payback period

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ...	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Metodologi Penelitian	3
1.5 Kerangka Penulisan	4
2. LANDASAN TEORI	7
2.1 Investasi	7
2.2 Penganggaran Modal	8
2.2.1 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	10
2.2.2 Nilai Bersih Sekarang (<i>Net Present Value</i>)	11
2.2.3 Tingkat Pengembalian Internal (<i>Internal Rate of Return</i>)	12
2.2.4 <i>Payback Period</i>	13
2.2.5 Komponen Arus Kas	13
2.3 <i>Program Crystal Ball</i>	15
3. GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	16
3.1. Sejarah Singkat Perusahaan.....	16
3.2 Struktur Organisasi Perusahaan.	17
3.3 Kegiatan Operasional Perusahaan	20

3.4 Bidang Usaha Pengelolaan Pelabuhan Laut	20
3.4.1 Pendapatan Yang Terkait Dengan Pemanfaatan Dermaga	21
3.4.2 Pendapatan Yang Terkait Dengan Pemanfaatan Fasilitas Pelabuhan	21
3.5 Investasi Pada Pembangunan Pelabuhan Laut	22
3.5.1 Investasi Fisik.....	22
3.5.2 Investasi Sumber Daya Manusia	22
3.6 Kinerja Keuangan Singkat PT. X	23
3.7 Rencana Usaha Pelabuhan PT.X	25
4. ANALISA DAN PEMBAHASAN	28
4.1 Pendahuluan	28
4.2 Aspek Strategis Proyek Pelabuhan	28
4.2.1 <i>Strategic Importance</i>	29
4.2.2 <i>Initiative Cost</i>	30
4.2.3 <i>Risk / Complexity to Implement</i>	30
4.3 Aspek Finansial Proyek Pelabuhan	31
4.3.1 Asumsi Umum	31
4.4 Perencanaan Kebutuhan Dana	34
4.5 Sumber Pendapatan	38
4.6 Asumsi Proyeksi Pendapatan	40
4.7 Biaya Operasional Perusahaan	45
4.8 Umur Proyek	49
4.9 Struktur Permodalan	49
4.10 <i>Weighted Average Cost of Capital (WACC)</i>	50
4.11 Proyeksi Laba Rugi	51
4.12 Proyeksi Arus Kas	51
4.13 Analisa Proyeksi NPV, IRR, dan <i>Payback Period</i> Dengan Crystal Ball	52
4.13.1 Variabel Finansial Yang Diasumsikan Dalam Crystal Ball	53
4.13.2 Hasil Simulasi Dengan Menggunakan Crystal Ball	55

5. KESIMPULAN DAN SARAN	57
5.1. Kesimpulan	57
5.1. Saran	58
DAFTAR REFERENSI	60



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Alur Pemikiran Penelitian	6
Gambar 3.1.	Struktur Organisasi PT. X	19



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1.	Laporan Laba Rugi PT.X	24
Tabel 3.2.	Neraca Konsolidasi PT.X	25
Tabel 4.1.	Nilai Tukar IDR Terhadap USD	32
Tabel 4.2.	Biaya Pengakuisision dan Pematangan Lahan	34
Tabel 4.3.	Biaya Pembangunan Dermaga	35
Tabel 4.4.	Biaya Pembangunan Gedung Penunjang	35
Tabel 4.5.	Biaya Pembangunan Tangki Timbun	36
Tabel 4.6.	Biaya Pembangunan Infrastruktur Kawasan	36
Tabel 4.7.	Biaya Desain Kawasan	37
Tabel 4.8.	Total Biaya Investasi Awal Kawasan	37
Tabel 4.9.	Proyeksi Utilitas Penyewaan dan Pendapatan Dari Tangki Timbun	41
Tabel 4.10.	Proyeksi Utilitas Penyewaan dan Pendapatan Dari Lahan	41
Tabel 4.11.	Proyeksi Kedatangan Kapal dan Pendapatan Dari <i>Berthing Fee</i>	42
Tabel 4.12.	Proyeksi Volume Kargo Ditransfer dan Pendapatan Dari <i>Throughput Fee</i>	43
Tabel 4.13.	Proyeksi Kedatangan Kapal dan Pendapatan Dari <i>Jetty Maintenance Fee</i>	44
Tabel 4.14.	Kebutuhan Tenaga Kerja dan Tingkat Gaji	45
Tabel 4.15.	Nilai Buku Awal Dari Asset Tetap	47
Tabel 4.16.	Perhitungan Beban Penyusutan dan Biaya Asuransi	48
Tabel 4.17.	Perhitungan Pembayaran Bunga dan Pokok	49
Tabel 4.18.	Rangkuman Aliran Kas, Hasil NPV, IRR, <i>Payback Period</i>	51

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	Laba Rugi dan Arus Kas Perusahaan	L1
LAMPIRAN 2	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Payback Period</i>	L9
LAMPIRAN 3	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Payback Period</i> <i>95% Confidence Interval</i>	L10
LAMPIRAN 4	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Internal Rate of Return</i>	L11
LAMPIRAN 5	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Internal Rate of Return 95% Confidence Interval</i>	L12
LAMPIRAN 6	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Net Present Value</i> ...	L13
LAMPIRAN 7	Analisa Crystal Ball Terhadap <i>Net Present Value 95% Confidence Interval</i>	L14
LAMPIRAN 8	Cost of Capital by Industry Sector	L15