

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia memiliki potensi sumber daya yang melimpah, baik berupa sumber daya alam, sumber daya manusia, iklim yang bersahabat, dan potensi lahan yang besar. Pada perkembangannya dalam lima sampai sepuluh tahun terakhir, sektor agraria mulai mendapat perhatian dari para pelaku ekonomi dan bisnis di Indonesia, hal ini terutama berpusat pada pengembangan perkebunan kelapa sawit yang menjadi salah satu primadona pengembangan usaha di Indonesia. Dengan didukung dengan permintaan domestik dan ekspor yang tinggi, baik untuk kebutuhan konsumsi rumah tangga, industri atau kebutuhan konversi menjadi bahan bakar yang pada akhirnya meningkatkan harga jual dari minyak kelapa sawit. Minyak kelapa sawit telah menjadi salah satu produk yang gencar dikembangkan di Indonesia. Hal ini juga didukung dengan potensi lahan yang luas, iklim yang cocok, maka Indonesia ditargetkan menjadi produsen minyak kelapa sawit terbesar di dunia. Dengan produksi mencapai tujuh belas juta ton minyak kelapa sawit per tahunnya.

Dalam proses penjualan minyak kelapa sawit, produsen yang berdomisili di daerah Riau saat ini sedang menghadapi permasalahan. Salah satu gerbang ekspor utama minyak kelapa sawit Indonesia yaitu Pelabuhan Umum mengalami kelebihan kapasitas muatan pengangkutan. Hal ini menyebabkan antrian selama beberapa hari bagi kapal tanker pengangkut minyak kelapa sawit yang akan merapat. Ini tentunya akan sangat merugikan baik produsen dan pemilik kapal tanker, sebab waktu tunggu yang lama akan menyebabkan biaya operasional yang besar, dan pada akhirnya akan dibebankan kepada harga jual ke konsumen, sehingga produk minyak kelapa sawit Indonesia dapat menjadi tidak kompetitif dari segi harga.

Melihat keadaan ini PT. X selaku perusahaan pelayaran nasional melihat sebuah potensi untuk pengembangan proyek bisnis baru. Yaitu pembangunan pelabuhan

umum yang akan digunakan khusus sebagai sentra distribusi baru bagi produksi minyak kelapa sawit dari propinsi Riau dan sekitarnya. Selain dapat memberikan alternatif pemasukan tambahan bagi perusahaan, proyek ini juga dapat membantu kelancaran operasional dari kapal tanker milik perusahaan yang akan mengambil muatan kargo minyak kelapa sawit dari Dumai.

PT. X berencana untuk membangun sebuah pelabuhan skala internasional dengan dermaga yang mampu disandari kapal tanker berukuran 25.000 *Dead Weight Ton* (DWT) dan memiliki fasilitas tangki timbun minyak kelapa sawit di darat sebesar 90.000 Ton. Pembangunan ini direncanakan akan dilaksanakan pada tahun 2009. Dalam pembiayaan pembangunan pelabuhan ini, PT. X akan menggunakan sumber pendanaan baik dari dalam maupun luar perusahaan, dengan komposisi pembiayaan sebesar 50% bank dan sisanya 50% dibiayai sendiri.

## 1.2. Permasalahan

Investasi dalam pengembangan pelabuhan merupakan bidang industri yang sama sekali baru bagi PT. X. Investasi ini juga membutuhkan biaya yang cukup besar sehingga timbul pertanyaan-pertanyaan mengenai investasi ini:

1. Apakah investasi pengembangan pelabuhan yang dilakukan oleh PT.X layak untuk dilakukan jika dilihat dari segi finansial ?
2. Dengan adanya ketidakpastian di masa mendatang, apakah proyek tersebut masih layak untuk diinvestasikan ?
3. Berapa lamakah jangka waktu pengembalian terhadap investasi, apabila proyek ini dilaksanakan ?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dibuatnya karya akhir ini ialah untuk mencapai hal-hal sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah investasi pembangunan pelabuhan yang dilakukan oleh PT. X dapat memenuhi tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor. Hal ini tercermin melalui besarnya *Internal Rate of Return* (IRR), *Net Present Value* (NPV) dari proyek.

2. Menganalisis dampak ketidakpastian di masa mendatang terhadap kelayakan finansial perusahaan, dengan menggunakan program *crystal ball*.
3. Mengetahui periode jangka waktu pengembalian investasi dari proyek pelabuhan ini.

#### 1.4. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan untuk menyusun studi kelayakan PT.X ini, dapat di bagi menjadi 2 bagian yaitu:

- a. Pengumpulan data

Untuk kepentingan penelitian, data-data yang dibutuhkan baik berupa data primer atau data sekunder diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan para pihak yang terkait, seperti manajemen PT.X, kontraktor pembangun pelabuhan. Data yang berhasil diperoleh kemudian akan diproses dan disusun sehingga dapat menjadi sebuah informasi dapat dengan mudah dicerna dan dianalisa.

- b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan melalui riset terhadap sumber-sumber informasi yang berupa buku-buku terutama yang berkaitan dengan penganggaran modal (*capital budgeting*), struktur modal (*capital structure*), keuangan perusahaan (*corporate finance*), penilaian (*valuation*).

Setelah diperoleh data dan informasi yang dibutuhkan melalui pengumpulan data primer dan sekunder, maka penyusunan penelitian ini akan dibagi menjadi beberapa tahapan penelitian:

1. Pengumpulan informasi mengenai spesifikasi teknis dari pelabuhan yang akan dibangun oleh PT.X, untuk kemudian didiskusikan lebih lanjut dengan manajemen perusahaan dan kontraktor pembangun pelabuhan, untuk mengetahui besarnya nilai investasi yang diperlukan untuk membangun proyek, besarnya prediksi atas *revenue and expenses* dari kegiatan operasional pelabuhan di masa mendatang.

2. Berdasarkan informasi yang diperoleh, penelitian kemudian diarahkan kepada penyusunan proyeksi *cash flow* dari proyek selama 30 tahun kedepan di dalam bentuk *spreadsheet*, sehingga dapat diketahui nilai dari *net present value*, *internal rate of return*, dan *payback period* dari proyek.
3. Dari hasil perhitungan proyeksi *cash flow* perusahaan, juga akan dilakukan proyeksi dengan menggunakan program simulasi peramalan Crystal Ball sehingga dapat memberikan informasi tambahan bagi para pengambil keputusan dalam mempertimbangkan persetujuan dilaksanakannya proyek atau tidak.

### **1.5. Kerangka Penulisan**

Penyusunan karya akhir, akan terbagi dalam lima bab, yaitu:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini akan menguraikan latar belakang dari penulisan karya akhir ini, perumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian, kerangka penulisan serta alur pikir penelitian.

#### **BAB II: LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan pustaka, yang menjelaskan teori dari disiplin ilmu keuangan yang berhubungan dengan *capital budgeting*, *valuation*, *capital structure*, *corporate financing*.

#### **BAB III: GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang dari perusahaan, yang mencakup profil perusahaan, dan penjelasan mengenai kegiatan operasional perusahaan.

#### **BAB IV: ANALISA DAN PEMBAHASAN**

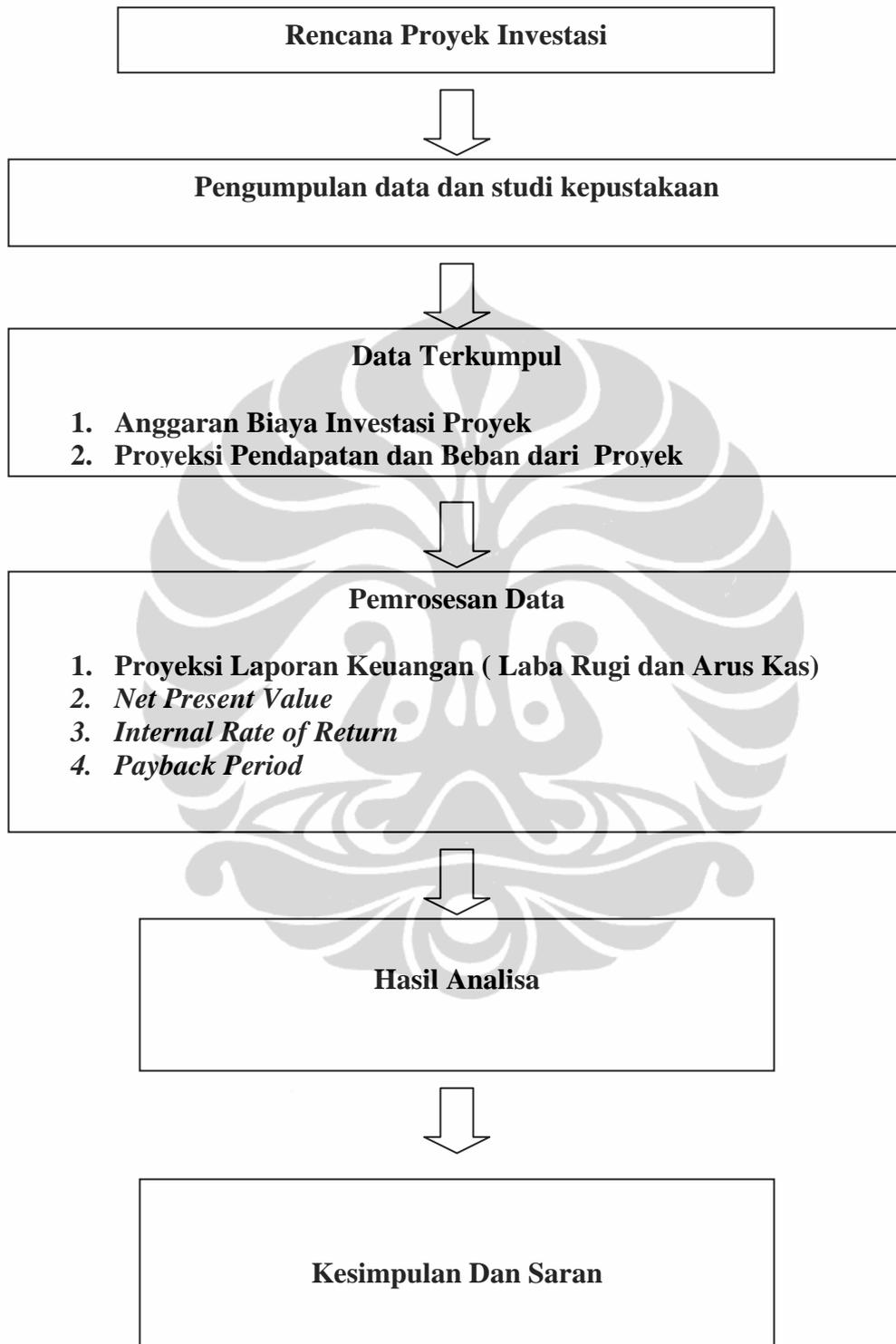
Dalam bab ini akan dilakukan analisa terhadap proyek, hal ini mencakup berbagai asumsi yang digunakan dalam perhitungan finansial untuk melakukan analisa proyek, beserta hasil yang diperoleh dari perhitungan tersebut. Hal ini mencakup analisa *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *payback period*.

## BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini akan mengemukakan kesimpulan yang ditarik dari keseluruhan pembahasan materi penelitian, serta dilengkapi dengan saran yang direkomendasikan berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan pada keseluruhan materi penelitian.



**Gambar 1.1**  
**Alur Pemikiran Penelitian**



Sumber: Hasil Olahan Sendiri