

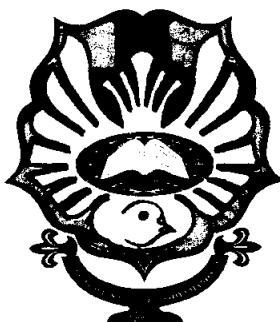
**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN
JALAN TOL WARU - BANDARA JUANDA
(STUDI KASUS PADA PT XYZ)**

TESIS

OLEH :

**I PUTU EDDY SOPIANA
NIM : 8122407-002**

No. INDUK	2016 / 09
TGL TERIMA	06 - 11 - 2009
BELT	MM
HABIBAH	
No. BUKU	
TOP KE	



**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
DESEMBER 2008**

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN
JALAN TOL WARU - BANDARA JUANDA
(STUDI KASUS PADA PT XYZ)**

**TESIS
Diajukan Kepada:
Universitas Katolik Widya Mandala
Untuk memenuhi persyaratan
dalam menyelesaikan program
Magister Manajemen**

**OLEH
I PUTU EDDY SOPIANA 8122407-002**

**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER
2008**

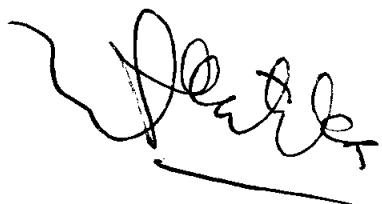
LEMBAR PERSETUJUAN

Tesis berjudul **Analisis Investasi Pembangunan Jalan Tol Waru – Bandara**

Juanda(Studi Kasus pada PT XYZ) yang ditulis oleh I Putu Eddy Sopiana telah
disetujui untuk diuji.

Surabaya, 11 Desember 2008

Pembimbing



(Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, SE)
Pembimbing Tesis

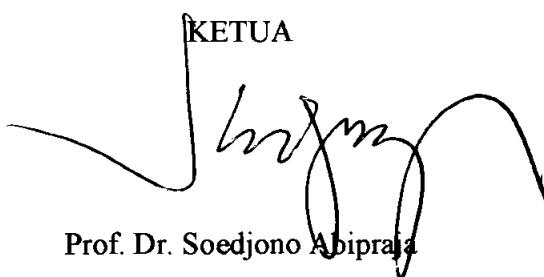
LEMBAR PENGESAHAN

Tesis berjudul **Analisis Investasi Pembangunan Jalan Tol Waru – Bandara Juanda**
(Studi Kasus pada PT XYZ) yang ditulis oleh I Putu Eddy Sopiana (8122407.002)
telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji Program Magister, Program Pascasarjana
Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya

Pada tanggal 11 Desember 2008

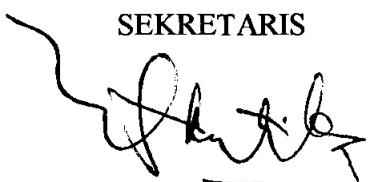
PANITIA PENGUJI

KETUA



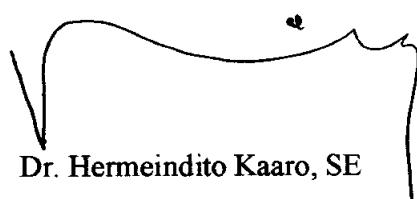
Prof. Dr. Soedjono Abipraya

SEKRETARIS



Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, SE

ANGGOTA



Dr. Hermeindito Kaaro, SE

PROGRAM PASCASARJANA

DIREKTUR



Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko

UCAPAN TERIMA KASIH

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama – tama penulis mengucap puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan kasih-Nya, yang senantiasa memberi kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis yang berjudul **“ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN JALAN TOL WARU - BANDARA JUANDA (STUDI KASUS PADA PT XYZ)”**. Terima kasih kepada para dosen Widya Mandala, khususnya dosen Pascasarjana yang telah memberikan pengetahuan selama perkuliahan, sehingga membantu penulis dalam membuat dan menyelesaikan tesis.

Adapun maksud dan tujuan menyusun tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Manajemen Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Untuk penyusunan tesis ini tidak akan berhasil dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya. Untuk itulah pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar – besarnya kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kemampuan dan kekuatan dalam menyelesaikan tesis ini dengan baik. Terima kasih telah mendampingi dan selalu memperbaharui semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Rektor Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya, Prof. Dr. J.S. Ami Soewandi, Direktur Program Pascasarjana, Prof. Dr. Wuri Soedjatmiko dan Ketua Program Studi Magister Manajemen, Prof. Dr. Soedjono Abipraja, atas

kesempatan yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program magister.

3. Prof. Dr. Ida Bagus Made Santika, S.E., selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan segala keikhlasan serta penuh tanggung jawab dalam menuntun, membimbing, mengarahkan, memberikan petunjuk, nasehat serta saran selama penyusunan tesis ini. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah Bapak berikan.
4. Bapak Dr. Hermeindito Kaaro, S.E., yang telah dengan sabar dalam menjelaskan dan membantu penulis selama proses kuliah dan penyusuan tesis. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah Bapak berikan.
5. Pimpinan dan staf pengajar Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya yang telah banyak membantu penulis dalam mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program magister. Semoga Tuhan selalu memberkati segala bantuan yang telah di berikan.
6. Keluarga yang selama ini telah banyak memberikan kesempatan dan dukungan baik berupa dukungan moral maupun material sehingga penulis bisa sampai pada tahap ini untuk menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
7. Sahabat penulis di WM, Nancy, Maya, dan lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu atas bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama proses menyelesaikan tesis.

8. Emil S. Tarigan yang telah banyak mendukung dan mengijinkan penulis untuk menulis tesis ini, Pak Supadi dan semua teman kantor lainnya yang telah memberikan masukan dalam tesis ini.
9. Ade Ratih yang telah banyak mendorong untuk menyelesaikan tesis ini dan Deni yang telah memberikan ide untuk melanjutkan kuliah ini.

Semoga semua dukungan dan jasa – jasa yang diberikan mendapatkan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki penulis. Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan semua pembaca, serta dapat memberikan kontribusi yang berharga bagi ilmu pengetahuan.

Surabaya, 11 Desember 2008

Penulis

RINGKASAN

RINGKASAN

Jalan Tol adalah jalan bebas hambatan yang mana setiap pemakainya dipungut kewajiban untuk membayar tol. Proyek jalan tol ini sangat penting artinya untuk mengurangi kepadatan lalu lintas dari Waru ke Bandar Udara Juanda dan sebaliknya. Jalan tol ini merupakan salah satu agenda pemerintah dalam mengembangkan jaringan infrastruktur di Indonesia. Jalan tol ini memiliki jarak 12 Km, yang dibangun oleh PT XYZ dengan sumber dana 30% setoran modal dan 70% dari pinjaman bank. Proyek ini menghadapi kendala dalam pembangunannya di mana biaya-biaya mengalami peningkatan sehingga perlu adanya penyesuaian terhadap biaya modal yang ada. Perusahaan dihadapkan dengan permasalahan apakah proyek ini layak untuk dilanjutkan atau tidak. Studi ini akan menguji apakah proyek ini layak atau tidak untuk dilanjutkan.

Net Present Value, Internal Rate of Return dan *Payback Period* merupakan alat dari *Capital Budgeting* yang paling banyak digunakan oleh perusahaan yang ada pada Fortune 1000. Begitu juga pada survei yang diadakan di Australia di mana perusahaan-perusahaan yang terdaftar di bursa efek lebih banyak menggunakan ketiga metode ini untuk membantu dalam *capital budgeting*.

Data yang digunakan adalah data kuantitatif yang berupa laporan keuangan perusahaan, proyeksi pendapatan, proyeksi lalu-lintas, proyeksi pengeluran dan juga biaya pinjaman PT XYZ dengan rentan selama masa konsensi yaitu 32 tahun. Proyek ini akan digolongkan menjadi 3 skenario yaitu; skenario pesimis dengan jumlah lalu

lintas 44.552 kendaraan/hari skenario stabil dengan lalu lintas 53.462 kendaraan/hari dan skenario optimis 67.368 kendaraan/hari. Penelitian ini di analisis menggunakan *Internal rate of return*, *Net Present Value*, *Payback Period* dan analisis sensitivitas, dengan menyimpulkan apakah layak atau tidak proyek ini untuk dilanjutkan.

Dalam *capital budgeting* pada dasarnya adalah untuk membandingkan antara biaya investasi dengan hasil bersih yang diterima pada masa operasi aktiva tersebut. Dari semua data yang ada akan dihitung nilai NPV, IRR dan *Payback period* dari proyek ini. Hasil dari analisis menunjukkan bahwa hanya pada skenario Optmis proyek ini layak untuk dilanjutkan tetapi dengan catatan bahwa modal usaha yang digunakan berasal dari modal pinjaman bank atau menggunakan biaya modal rata-rata (*Weighted Average Cost of Capital*).

Pembangunan nasional selalu bertujuan untuk mensejahterakan rakyat sehingga terwujud pembangunan yang merata. Begitu pula rencana pembangunan jalan tol memerlukan adanya peran serta dari pemerintah, masyarakat dan investor sehingga terwujud cita-cita pemerintah untuk meratakan pembangunan di seluruh Indonesia. Pemerintah daerah diharapkan membantu semua keperluan yang dibutuhkan terhadap penyedian lahan yang diperlukan sehingga bisa secepatnya tersedia dan dituntut juga adanya kesadaran masyarakat sekitarnya ataupun yang terkena proyek ini bahwa suatu pembangunan memerlukan pengorbanan dan mempertimbangkan pula manfaat lainnya yang lebih besar, yaitu adanya jalan infrastruktur yang bisa memudahkan untuk pembangunan di daerah sekitar jalan tol.

ABSTRACT

ABSTRACT

Capital budgeting is one of the most important decisions that face the financial manager. Prior studies spanning the past four decades how financial managers prefer methods such as internal rate of return over Net present value which the model academics consider superior. This paper addresses some issues in capital budgeting that use to help analysis the profitability of project and suggest a more comprehensive and realistic methodology for project evaluation. Increase in oil price bring impact to all the prices of basic needs which means increase in all the construction material and land prices. These impacts also increase in project spending and budget, pushed the management to make adjustment to the new prices. The management force to make new analysis about the project, whether this project need to be continued or stop. Using capital budgeting analysis this studied tried to analysis the profitable of this project based on the data given. The analysis using most popular capital budgeting tools which are Net present value, IRR and payback period. Using sample data given from the PT XYZ, the number of traffic are divided into three scenarios then calculate using the capital budgeting tools. The result of this method indicate that only under optimist scenario this project is profitable while the other two showed that this company will give NPV negative and show IRR under the discount rate. While on the other hands the two scenarios indicate the project is not profitable to continue.

Keywords:

Capital budgeting, NPV, IRR, Payback Period

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
RINGKASAN.....	viii
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB 1: PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
BAB 2: TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	8
2.1. Penelitian Sebelumnya.....	8
2.2. Umum	11
2.3. Prinsip Pendanaan	13
2.4. Anggaran Investasi	14

2.5. Aturan Untuk Keputusan Berinvestasi	14
2.6. Peraturan Pengambilan Keputusan Berdasarkan Pendapatan Akuntansi ..	15
2.6.1. Return on Capital.....	15
2.6.2. Return on Equity.....	16
2.7. Peraturan Pengambilan Keputusan Berdasarkan Pada Arus Kas.....	16
2.7.1. Arus Kas Pada Return on Equity dan Capital.....	16
2.7.2. Weighted Average Cost Capital.....	17
2.7.3. Payback Period (Periode Pemulihan)	18
2.8. Diskonto Arus Kas (Discount Cash Flow)	19
2.8.1. Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value/NPV)	19
2.8.2. Internal Rate of Return.....	20
BAB 3: KERANGKA ALUR PIKIR.....	22
3.1. Kerangka Alur Pikir.....	22
3.2. Investasi.....	23
BAB 4: METODE PENELITIAN.....	26
4.1. Jenis Penelitian.....	26
4.2. Populasi, Sampel dan Data Penelitian.....	26
4.3. Variabel Penelitian.....	27
4.3.1. Pengukuran Layak atau Tidak Sebuah Investasi.....	27
4.3.1.1. Weighted Average Cost Capital (WACC)	27
4.3.1.2. Internal Rate of Return (IRR)	27
4.3.1.3. Net Present Value (NPV)	27

4.3.1.4. Payback Period.....	28
4.3.1.5. Analisis Sensitivitas.....	28
4.4. Prosedur Pengambilan atau Pengambilan Data.....	29
4.4.1. Data Primer.....	29
4.5. Cara Analisis Data.....	30
4.6. Pembatasan Masalah.....	31
4.6.1. Investasi.....	31
4.6.2. Penentuan Arus Kas Masuk Bersih.....	32
4.6.2.1. Arus kas masuk.....	32
4.6.2.2. Pendapatan lain-lain.....	33
4.6.2.3. Pengeluaran Operasi.....	33
4.6.2.4. Biaya bunga.....	33
BAB 5: ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN.....	36
5.1. Analisis Data.....	36
5.1.1. Biaya Investasi.....	36
5.1.2. Pemasukan dari Hasil Pungutan Tol.....	37
5.1.3. Pengeluaran untuk Biaya Operasional.....	39
5.1.4. Pengeluaran untuk Biaya Bunga Pinjaman.....	39
5.1.5. Perhitungan Biaya Penyusutan.....	39
5.1.6. Aliran Kas Masuk Bersih.....	41
5.2. Hasil Analisis.....	48
5.2.1. Analisis Net Present Value.....	48

5.2.2. Analisis Payback Period.....	49
5.2.3. Analisis Internal Rate of Return.....	49
BAB 6: PEMBAHASAN.....	50
6.1. Hasil Penelitian.....	50
6.1.1. Analisis Net Present Value (NPV)	50
6.1.2. Analisis Payback Period.....	52
6.1.3. Analisis Internal Rate of Return (IRR)	52
6.1.4. Analisis Sensitivitas.....	54
BAB 7: PENUTUP.....	55
7.1. Kesimpulan.....	55
7.2. Saran.....	56
DAFTAR KEPUSTAKAAN.....	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perbandingan Biaya Investasi	3
Bagan 3.1. Kerangka Konseptual	22
Tabel 4.1. Tarif Tol Waru - Bandara Juanda	32
Tabel 4.2. Skenario Arus Lalu Lintas Jalan Tol Waru – Juanda	32
Tabel 4.3. Proyeksi Arus Kas 2003 s/d 2040	35
Tabel 5.1. Skenario Lalu Lintas & Tarif Tol	38
Tabel 5.2. Penyusutan Jalan Tol Waru-Juanda	40
Tabel 5.3. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Sebelum Pajak Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Pesimis	42
Tabel 5.4. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Pesimis	43
Tabel 5.5. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Sebelum Pajak Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Stabil	44
Tabel 5.6. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Stabil	45
Tabel 5.7. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Sebelum Pajak Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Optimis.....	46
Tabel 5.8. Proyeksi Aliran Kas Masuk Bersih Jalan Tol Waru – Juanda Skenario Optimis.....	47