



**ANALISIS KELAYAKAN USAHA JASA
KONSTRUKSI PADA PT. WIG
DI MAKASSAR**



PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. Terbit	12/02
Asal	g. Sani
Banyak	1 (Satu)
Harga	-
No. Inventaris	020612 120
No. Klas	

Oleh :

ANWAR Z CANGARA

A211 98 119

**JURUSAN MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2002

**ANALISIS KELAYAKAN USAHA JASA
KONSTRUKSI PADA PT. WIG
DI MAKASSAR**

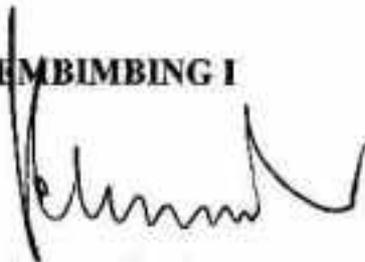
Oleh:

**ANWAR Z CANGARA
A211 98 119**

SKRIPSI INI DIAJUKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA EKONOMI
JURUSAN MANAJEMEN PADA FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

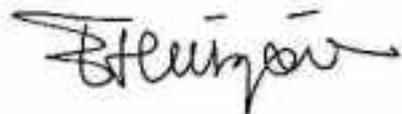
DISETUJUI OLEH :

PEMBIMBING I



Drs. H. Anwar Guricci, DESS

PEMBIMBING II



Dra. Erlina Pakki, MA

HALAMAN PENGESAHAN

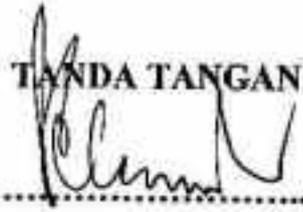
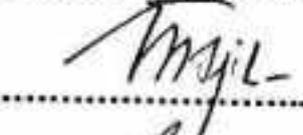
Judul : ANALISIS KELAYAKAN USAHA JASA KONSTRUKSI
PADA PT. WIG DI MAKASSAR

Nama : ANWAR Z. CANGARA

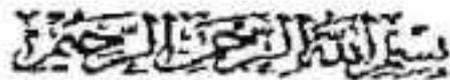
Nomor Pokok : A211 98 119

Program Studi : STRATA SATU (S1) FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS HASANUDDIN

DISETUJUI TIM PENGUJI :

JABATAN	NAMA	TANDA TANGAN
Ketua :	Drs. H. Anwar Guricci, DESS	
Sekretaris :	Drs. Musran Munizu, M.Si.	
Anggota :	1. Drs. H. M. Sujuti Jahja, SU	
	2. Drs. H. Amirullah B. Masry, M.Sc	
	3. Dra. Hj. Andi Reni, M.Si.	

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “Analisis Kelayakan Usaha Jasa Konstruksi Pada PT. WIG di Makassar”.

Daya upaya yang maksimal dan rasa kesungguhan serta ketekunan penulis dalam usaha penyusunan dan penyelesaian skripsi ini nampaklah tidak cukup, mengingat keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu segala kekurangan, kekeliruan dan ketidaksempurnaan mungkin saja masih terdapat dalam penulisan skripsi ini.

Untuk mengatasi semua itu, penulis memperoleh bantuan dari berbagai pihak sehingga penulisan ini dapat terselesaikan. Untuk itu wajar kalau penulis pada kesempatan ini secara pribadi menghaturkan terima kasih setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini, khususnya kepada :

1. Bapak Drs. H. Anwar Guricci, DESS sebagai pembimbing I dan Ibu Dra. Erlina Pakki, MA sebagai pembimbing II yang telah meluangkan waktunya di tengah-tengah kesibukan beliau untuk membimbing penulis sampai selesainya skripsi ini.



2. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi, Ketua Jurusan Manajemen, Sekretaris Jurusan Manajemen serta segenap Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin atas bimbingan dan bantuannya selama masa perkuliahan.
3. Bapak Pimpinan PT. Wawasan Indah Graha di Makassar beserta staf yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Ayahanda Drs. Zainuddin Cangara, MA dan Ibunda Dra. Hj. Sri Setiawati Haruna serta saudaraku Nining Yulianti dan Abdul Razaq yang telah memberikan perhatian dan bantuan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan dan pendidikan pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin sampai terselesainya skripsi ini.
5. Sahabat setia Muh. Burhanuddin dan Elvina yang telah banyak membantu mulai dari penulisan skripsi ini, serta rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu, baik berupa kritik maupun saran. Sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai dengan baik.

Akhirnya, semoga atas segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat pahala yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya Allah yang bisa membalasnya, Amin.

Makassar, Pebruari 2002

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR SKEMA	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Masalah Pokok	2
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan	3
1.4 Hipotesis	3
BAB II METODE PENELITIAN	
2.1 Daerah Penelitian	4
2.2 Metode Pengumpulan Data	4
2.3 Jenis dan Sumber Data	4
2.4 Metode Analisis	5
2.5 Sistematika Penulisan	7
BAB III LANDASAN TEORI	
3.1 Pengertian Investasi	9
3.2 Metode Peramalan	13
3.3 Maksud dan Tujuan Investasi	14
3.4 Metode Penilaian Investasi	19
3.4.1 Payback Period	20
3.4.2 Net Present Value	22
3.4.3 Internal Rate of Return Method (IRR)	23
3.5 Konsep Cash Flow	25
3.6 Tinjauan Penilaian	27
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
4.1 Sejarah Singkat Berdirinya Perusahaan	29
4.2 Struktur Organisasi dan Uraian Tugas	31
4.3 Mekanisme Kerja	39

BAB V PEMBAHASAN	
5.1 Initial Investment	43
5.2 Proyeksi Cash Inflow (Analisis Regresi)	43
5.3 Analisis Kelayakan Investasi	46
5.3.1 Payback Period dan Discounted Payback Period	46
5.3.2 Net Present Value	49
5.3.3 Internal Rate of Return	51
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan.....	52
6.2 Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN	54

DAFTAR TABEL

Nomor	Halaman
1. Hasil Perhitungan Σxy dan Σx^2	44
2. CIF dan Hasil Proyeksi Nilai CIF Untuk 12 Tahun	45
3. Perhitungan <i>Payback Period</i>	46
4. Perhitungan <i>Discounted Payback Period</i>	48
5. Hasil Perhitungan NPV Untuk <i>Discount Rate</i> Sebesar 19%	50
6. Pembuktian Nilai IRR Sebesar 23,21%	51

DAFTAR SKEMA

Nomor	Halaman
1. Struktur Organisasi (1) Dewan Komisaris	32
2. Struktur Organisasi (2) Bidang Usaha Supplier	32
3. Struktur Organisasi (3) Bidang Usaha Proyek / Konstruksi Daerah	33
4. Struktur Organisasi (4) Bidang Usaha Rental Equipment	33

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
1. Neraca Per 31 Desember 1998	54
2. Neraca Per 31 Desember 1999	55
3. Neraca Per 31 Desember 2000	56
4. Laporan Laba Rugi Periode 1 Januari s/d 31 Desember 1998	57
5. Laporan Laba Rugi Periode 1 Januari s/d 31 Desember 1999	58
6. Laporan Laba Rugi Periode 1 Januari s/d 31 Desember 2000	59

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kehidupan dunia usaha senantiasa dihadapkan pada berbagai macam tantangan, baik yang berasal dari dalam perusahaan maupun yang berasal dari luar perusahaan. Salah satu tantangan yang berasal dari dalam perusahaan adalah kurang mampunya manajemen dalam mengelola sumber dana yang ada dalam meramalkan keadaan yang akan datang. Sedangkan tantangan dari luar adalah antara lain munculnya perusahaan lain sebagai saingan.

Untuk itu, perusahaan sebagai suatu unit organisasi memerlukan pengelolaan manajemen yang sehat dan teratur terhadap seluruh kegiatan/fungsi organisasi yang ada dalam perusahaan, baik untuk meningkatkan perkembangan, maupun menjaga kesinambungan perusahaan.

Bilamana sebuah perusahaan ingin mengadakan inventasi baru, maka pimpinan perusahaan pada dasarnya dihadapkan pada berbagai alternatif di dalam pengambilan keputusan. Alternatif tersebut antara lain : apakah melakukan investasi atau tidak. Jika melakukan investasi, apakah dengan cara penggantian peralatan atau menambah peralatan yang sudah ada.

Sebagaimana yang diharapkan oleh semua perusahaan, tujuan utama investasi adalah untuk memperoleh berbagai manfaat pada waktu yang akan datang. Manfaat tersebut dapat berupa keuangan dan dapat pula berupa non keuangan. Manfaat

keuangan misalnya laba yang akan diperoleh dari investasi tersebut. sedangkan manfaat berupa non keuangan misalnya terciptanya lapangan kerja baru. Akan tetapi, tidak semua investasi yang dilakukan itu, baik oleh pihak swasta maupun pemerintah dapat memberikan hasil seperti yang diharapkan.

Suatu investasi mengalami kegagalan karena pengaruh berbagai macam faktor seperti ketidak mampuan manajemen dalam mengelola atau memanfaatkan sumber dana yang ada, kurang tepatnya keputusan yang diambil oleh pimpinan perusahaan, munculnya perusahaan baru sebagai saingan, dan lain-lain. Faktor kegagalan investasi itu jauh waktu sebelumnya, sudah dipertimbangkan dengan baik oleh pihak perusahaan, agar keputusan yang diambil jauh lebih matang dan menguntungkan perusahaan. Dengan demikian seorang investor akan memperoleh gambaran tentang hambatan-hambatan yang akan timbul serta risiko dari investasi tersebut dan sejauh mana hambatan-hambatan itu dapat diatasi oleh manajemen perusahaan. Pendek kata investor harus dapat menentukan layak atau tidaknya investasi yang akan dijalankannya.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis sampai kepada judul : "Analisis Kelayakan Usaha Jasa Konstruksi pada PT. WIG di Makassar.

1.2 Masalah Pokok

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka masalah pokok yang dihadapi perusahaan ini adalah :

Apakah usaha jasa konstruksi yang dijalankan oleh PT. WIG layak diteruskan?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kelayakan rencana investasi PT. WIG.
- b. Untuk mengetahui seberapa besar pengembangan perusahaan dalam menghasilkan *Net Present Value* bagi perusahaannya.
- c. Untuk mengetahui efektivitas penggunaan modal pada PT. WIG.

Adapun kegunaan dari penulisan ini adalah :

- a. Sebagai bahan pertimbangan bagi manajemen perusahaan untuk melakukan tindakan pengembangan dalam rangka peningkatan kinerja perusahaan.
- b. Sebagai bahan penelitian lebih lanjut.
- c. Sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

1.4 Hipotesis

Diduga bahwa usaha jasa konstruksi yang dijalankan oleh PT. WIG layak untuk diteruskan.



BAB II

METODE PENELITIAN

2.1 Daerah Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengadakan penelitian pada perusahaan PT. WIG yang berlokasi di Makassar.

2.2 Metode Pengumpulan Data

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian studi kasus. Untuk memperoleh data yang lengkap dalam rangka penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan metode penelitian berikut :

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu mengadakan penelitian lapang atau secara langsung pada obyek penelitian untuk mengumpulkan data yang relevan dalam penulisan skripsi ini.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan membaca literatur-literatur yang menyangkut teori-teori yang relevan dengan penulisan ini.

2.3 Jenis dan Sumber Data

2.3.1. Sumber Data

- a. **Data Primer**, yaitu data dari perusahaan yang diperoleh dan dikumpulkan dari hasil observasi pada lokasi penelitian dan hasil wawancara dengan pihak yang berkepentingan atau terkait dengan perusahaan.

- b. **Data Sekunder**, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen lain serta literatur, yang dianggap berhubungan dengan pembahasan skripsi ini.

2.3.2. Jenis Data

- a. **Data Kualitatif**, yaitu data yang merupakan kumpulan dari data non-angka, yaitu sejarah singkat berdirinya perusahaan, pembagian tugas dan wewenang serta struktur organisasinya.
- b. **Data Kuantitatif**, yaitu data yang merupakan kumpulan dari data angka-angka, yaitu laporan neraca dan laporan rugi laba perusahaan. Dalam hal ini penulis menggunakan data tahun 1998 sampai tahun 2000.

2.4 Metode Analisis

Dalam membahas penulisan ini, digunakan metode studi kasus, dengan peralatan analisis sebagai berikut :

- a. **Metode *Payback Period*** adalah suatu metode penilaian investasi yang mengukur periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas neto (*net cash flow*). Jadi *payback period* dari suatu investasi adalah waktu yang diperlukan atau lamanya waktu yang dibutuhkan agar dana yang tertanam dalam suatu investasi dapat diperoleh kembali. Bila waktu pengembalian investasi lebih kecil dari umur ekonomis aktiva tetap tersebut maka rencana pembelian aktiva tetap tersebut layak untuk dilaksanakan dan sebaliknya. Dengan Rumus :

$$\text{Payback Period} = \frac{I_0}{Q_t} \times 1 \text{ tahun}$$

di mana I_0 : Investasi Awal (*outlay investment*)

Q_t : *Cash Flow* Tahunan (*Proceeds* tahunan)

- b. **Metode *Net Present Value*** yaitu metode yang digunakan untuk mengetahui layak tidaknya suatu investasi yang dilakukan dengan membandingkan nilai tunai dari arus kas yang akan diterima di masa yang akan datang dengan nilai investasi yang ditanamkan sekarang, dengan rumus :

$$\text{NPV} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

di mana :

- CF_t = *Net Cash Flow* pada periode t
 r = *Discount rate* atau tingkat bunga yang dipakai
 n = Jangka waktu investasi
 I_0 = Investasi awal

Apabila NPV bernilai positif berarti proyek investasi itu layak untuk diteruskan, sebaliknya jika bernilai negatif berarti tidak layak untuk diteruskan.

- c. **Metode *Internal Rate of Return*** atau tingkat hasil pengembalian internal yaitu suatu tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan akan diterima pada masa yang akan datang sama dengan nilai

investasi yang ditanamkan sekarang. *Internal Rate of Return* akan dicari dengan menggunakan *function* IRR pada Microsoft Excel dan akan dibuktikan dengan memasukkan IRR tersebut sebagai *Discount rate* untuk menghitung nilai NPV-nya dan nilai NPV tersebut harus sama dengan nol.

Jika IRR tersebut lebih besar daripada *Cut of Rate* (dipakai tingkat bunga kredit bank yaitu 19%), maka investasi tersebut layak untuk dijalankan/diteruskan.

2.5 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam memahami apa yang akan dibahas dalam skripsi ini maka penulis menguraikannya secara sistematis sebagai berikut :

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang membahas tentang latar belakang, masalah pokok, tujuan dan kegunaan penulisan serta hipotesis.

Bab kedua, merupakan metode penelitian yang membahas tentang daerah penelitian, metode pengumpulan data, jenis dan sumber data, metode analisis dan sistematika penulisan.

Bab ketiga, landasan teori yang membahas tentang pengertian investasi, metode peramalan, maksud dan tujuan investasi, konsep arus kas (*cash flow*), teknik dan metode penelitian investasi, serta tinjauan penilaian.

Bab keempat, merupakan gambaran umum perusahaan yang membahas tentang sejarah singkat berdirinya perusahaan, struktur organisasi dan uraian tugas serta mekanisme kerja.



Bab kelima, merupakan pembahasan yang terdiri dari penilaian investasi dengan metode *Payback Period (PBP)*, *Net Present Value (NPV)* dan *Internal Rate Of Return (IRR)*.

Bab keenam, merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Pengertian Investasi

Perusahaan sebagai suatu unit usaha tidak terlepas dari lingkungan karena senantiasa dihadapkan pada berbagai masalah yang terjadi dalam lingkungan tersebut. Salah satu contoh adalah perubahan yang terjadi dalam lingkungan yang dengan sendirinya akan mempengaruhi aktivitas perusahaan. Hal ini merupakan tantangan yang mutlak harus diatasi oleh setiap perusahaan. Seorang manajer yang baik akan cepat tanggap terhadap perubahan-perubahan seperti itu karena hanya dengan demikian keberadaan atau kelangsungan hidup perusahaan dapat dipertahankan.

Perusahaan yang mampu mempertahankan keadaannya dalam menghadapi berbagai tantangan selalu dituntut tidak hanya mampu mengalokasikan sumber dana yang terbatas secara efektif dan efisien dalam hubungannya dengan pencapaian laba, ditempuh demi kelangsungan hidup perusahaan di masa depan. Kebijakan yang ditempuh sehubungan dengan hal tersebut di atas adalah perluasan usaha/ekspansi usaha. Perluasan usaha ini tentu membutuhkan dana. Besar kecilnya dana/modal tergantung pada jenis dan kebutuhan perluasan usaha itu.

Perluasan usaha pada dasarnya merupakan suatu investasi, yang mana investasi dipandang dari segi perusahaan adalah penanaman uang pada saat sekarang dengan perhitungan untuk arus dana pada masa yang akan datang. Menurut Abas Kartadinata (1990: 93):

“Setiap usaha investasi haruslah diukur dari kemampuan proyek investasi tersebut menghasilkan arus dana yang lebih besar dari investasi semula dengan demikian akan memberikan tingkat pemulihan yang sepadan dengan yang diinginkan para investor.”

Sedangkan menurut Bambang Riyanto (1997: 106) bahwa :

“Sehubungan dengan perluasan, maka ada dua jenis aktiva yang diinvestasikan yaitu investasi dalam aktiva tetap dan investasi dalam aktiva lancar. Sebenarnya, secara konseptual, kedua jenis investasi ini tidak mempunyai perbedaan. Perbedaannya hanya terletak pada jangka waktu terikatnya dana/modal pada masing-masing aktiva.”

Pada aktiva lancar, jangka waktu terikatnya dana kurang dari satu tahun, sedangkan pada aktiva tetap lebih dari satu tahun.

Keputusan investasi pada aktiva lancar tidaklah begitu rumit, karena pada keadaan ini perusahaan berada pada kapasitas normal, sehingga untuk memperbesar outputnya hanya membutuhkan tambahan modal kerja. Berbeda dengan investasi pada aktiva tetap. Kebutuhan akan modal relatif besar, karena di samping modal aktiva itu sendiri, dibutuhkan pula tambahan modal kerja. Dan lebih penting lagi adalah bahwa waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana yang terikat di dalam aktiva ini cukup lama, yaitu lebih dari satu tahun yang dapat diterima kembali melalui penyusutan setiap tahun selama umur ekonomis, sehingga pada masa yang akan datang menyimpang dari keuntungan yang sesungguhnya. Semakin panjang

waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan dana pada suatu aktiva, semakin besar pula kemungkinan penyimpangannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka keputusan investasi pada aktiva tetap ini harus diperhitungkan serta dipertimbangkan dengan baik, sebab bila perusahaan gagal dalam pengalokasiannya, maka hal ini akan membawa akibat yang panjang dan berat bagi perusahaan. Namun, keputusan investasi ini harus diambil karena hal ini akan mempengaruhi kelangsungan hidup perusahaan di masa depan. Adapun manfaat yang diperoleh dari investasi itu telah dikemukakan pada bab terdahulu.

Pengertian lain investasi dikemukakan oleh Anthony dan Reece (1975: 13) sebagai berikut :

“Capital Investment there are problems in which that propose to invest funds, that is capital at the present time in the expectation of earning a return on this money over some future period.”

Dari kutipan di atas dapat disimpulkan bahwa *Capital Investment* merupakan masalah dalam menginvestasi sejumlah modal/dana pada waktu sekarang yang diharapkan akan diterima kembali setelah beberapa periode berikut.

Selanjutnya beberapa ahli ekonomi lainnya memberikan pula pengertian investasi sesuai interpretasinya masing-masing yang pada prinsipnya adalah sama. James C. Van Home (1982 : 296) mendefinisikan sebagai berikut :

“A capital investment involves a current cash outlay in the anticipation of benefits to be realized in the future. An investment proposal should be judged

in the relation it whether it provides a return equal to or greater than that required by investor.”

Sedangkan Levy dan Sarnat (1978: 100) mendefinisikan sebagai berikut :

“Capital Investment is a commitment of current resources in order to secure a stream of benefit in the future years.”

Pengertian lain investasi dikemukakan oleh Mas’ud (1982: 33) dalam bukunya Penerapan penilaian investasi, mengatakan bahwa :

“Investasi pada barang-barang modal dapat diartikan sebagai penanaman uang atau aktiva lain ke dalam barang atau aktiva yang mempunyai manfaat beberapa periode akuntansi atau beberapa tahun di masa yang akan datang dan penanaman tersebut memerlukan pengeluaran uang atau sejenisnya pada saat itu.”

Berdasarkan beberapa pengertian investasi di atas, dapat disimpulkan bahwa suatu investasi yang dilakukan merupakan pengorbanan sejumlah modal waktu sekarang yang diharapkan menghasilkan atau memberi keuntungan setelah lebih dari satu tahun.

Atas pertimbangan itulah, maka perlu adanya analisis terhadap usul investasi. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat daftar skala prioritas terhadap investasi yang memungkinkan akan memberikan hasil terbaik di masa datang atau dengan kata lain, investasi yang mempunyai tingkat kelayakan yang tinggi. Namun demikian, berhasil tidaknya investasi dalam rangka perluasan itu tergantung pada informasi

yang mendukungnya. Adapun informasi yang dibutuhkan sehubungan dengan rencana-rencana investasi tersebut adalah :

- Pendapatan yang akan diterima pada setiap periode.
- Umur ekonomis tiap aktiva.
- Besarnya *initial outlay* atau besarnya dana yang dikeluarkan sehubungan dengan pembelian aktiva.

3.2 Metode Peramalan

Peramalan merupakan kegiatan perencanaan yang selalu dihadapi oleh setiap manajer. Perencanaan yang dimaksud adalah penentuan kegiatan yang akan dilaksanakan baik bersifat jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam kegiatan perencanaan itulah dibutuhkan peramalan-peramalan.

Kegiatan ini sangat penting karena akan memberikan gambaran kepada manajer di dalam menentukan kebijaksanaan serta strategi yang akan digunakan oleh perusahaan untuk mencapai tujuannya dimasa yang akan datang. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Suad Husnan dan Suwarsono (2000: 49) mengatakan bahwa :

“Dalam kaitan dengan peramalan, penjualan untuk beberapa tahun akan datang, maka harus dipergunakan metode peramalan untuk jangka panjang dalam hal ini adalah metode trend karena metode ini baik digunakan untuk metode yang sifatnya jangka panjang, menengah, maupun pendek.”

Asumsi yang mendasari metode ini agar memberikan hasil ramalan yang akurat adalah bahwa pada masa datang terjadi perubahan drastis atau keadaan pada

masa datang tidak jauh berbeda daripada masa lalu. Suad Husnan dan Suwarsono (2000: 50) mengatakan bahwa :

“Salah satu dari metode trend ini adalah *trend linear*. Metode ini digunakan jika *Scatter Diagram* masa lalu yang tersedia cenderung merupakan garis lurus.”

Adapun pendekatan yang digunakan dalam metode ini adalah *Least Square Method*, yang dalam perhitungannya menggunakan persamaan $Y = a + bX$, di mana Y adalah variabel permintaan dan X adalah variabel tahun sedang a dan b adalah parameternya.

3.3 Maksud dan Tujuan Investasi

Agar pertumbuhan ekonomi senantiasa dapat dipertahankan atau bahkan dapat ditingkatkan, maka investasi harus terus-menerus dilakukan. Investasi dapat dilakukan oleh pihak pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu semakin besar volume investasi suatu negara akan semakin meningkatkan kegiatan ekonomi negara tersebut. Di sinilah investasi diperlukan untuk menggairahkan perekonomian suatu negara.

Namun demikian, usaha pemerintah untuk menarik minat para investor tidaklah mudah. Apalagi dalam keadaan seperti sekarang ini. Pemerintah dituntut untuk menciptakan iklim investasi yang baik yang pada akhirnya akan menarik minat para investor. Pertimbangan utama bagi seorang investor untuk memulai penanaman

modal adalah manfaat apa yang bisa diharapkan atas penggunaan sebahagian ataupun seluruh modalnya.

Lazimnya pihak pemerintah sebagai investor akan lebih menitik beratkan pada manfaat terhadap sektor nasional, sosial budaya, dan lain-lain. Sedangkan bagi investor swasta penekanannya adalah segi finansial atau dengan kata lain berapa besar tingkat keuntungan yang akan diperoleh jika menanamkan modalnya pada suatu usaha tertentu.

Pada prinsipnya, investasi dibagi dua dilihat dari jangka waktu, yaitu :

a. Investasi Jangka Pendek (*Short-term Investment*)

Yaitu investasi yang jangka waktunya kurang dari satu tahun. Investasi jangka pendek ini umumnya diperuntukkan bagi kebutuhan modal kerja berupa kas, persediaan, dan sebagainya.

b. Investasi Jangka Panjang (*Long-term Investment*)

Yaitu semua investasi yang menghasilkan setelah satu tahun, yang pada umumnya digunakan untuk pembelian aktiva tetap (*fixed Assets*) seperti tanah, mesin, kendaraan, bangunan, dan lain-lain.

Investasi jangka panjang juga dikenal dengan istilah "*Capital Expenditure*", yang oleh Levy dan Sarnat (1978: 12) didefinisikan sebagai berikut :

"A commitment of current resources in order to secure a stream of benefits in future years."

Capital expenditure di sini dimaksudkan sebagai penanaman modal pada suatu proyek yang memberikan keuntungan (pendapatan) berupa bunga di tahun yang

akan datang. Umumnya investasi jangka panjang ini memerlukan dana yang relatif besar sehingga perlu perencanaan yang matang dan sistematis guna mengantisipasi terjadinya kesalahan dalam pengambilan keputusan untuk melaksanakan investasi.

Tujuan dari setiap proposal investasi hendaknya sedapat mungkin sejalan dengan tujuan perusahaan secara keseluruhan. Dalam melaksanakan suatu investasi, pimpinan perusahaan harus berpedoman pada tujuan perusahaan karena dalam sebuah perusahaan terdapat pemisahan yang tegas antara pemilik perusahaan (*shareholders*) dengan manajer perusahaan, maka manajemen perusahaan harus memperhatikan dua hal dalam rangka pencapaian tujuan perusahaan, yaitu :

- *Long-run Profitability*
- *Stability*

Kedua hal tersebut di atas saling bertentangan karena usaha-usaha untuk meningkatkan laba (*profit*) sering melibatkan risiko-risiko yang besar sehingga stabilitas perusahaan bisa terganggu. Oleh karena itu, diperlukan kombinasi yang seimbang antara keduanya. Usaha yang bisa dilakukan adalah dengan menyeimbangkan antara laba yang diharapkan di satu pihak dengan risiko yang mungkin terjadi di lain pihak. Dalam bukunya, Levy dan Sarnat (1978: 10) mengemukakan bahwa :

"If the greater expectation of return out weights the increase in risk, we expect the price of the stock to rise if the project undertaken conversaly for case in which the riskness out weights the increase in expect return, we would expect the share price to fall, thus defining the goal of the firm in terms of market

value of the stock implies an effort on apart of management to seek an optimum balance between risk and profitability.”

Berdasarkan pernyataan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tujuan perusahaan adalah memaksimalkan nilai pasar daripada saham atau *wealth maximization* yang bertujuan untuk menjaga kepentingan perusahaan. Dari tujuan tersebut, penilaian yang berhubungan dengan proses pengambilan keputusan untuk menangani suatu rencana investasi hendaknya diteliti dan diperhitungkan dengan terperinci sehingga dengan demikian perencanaan tersebut dapat menunjang tercapainya tujuan perusahaan.

Pada dasarnya rencana investasi digolongkan ke dalam berbagai jenis, yaitu :

- a. Investasi untuk penggantian (*Replacement*) yaitu suatu rencana investasi untuk mengganti aktiva tetap yang sudah tua atau tidak efisien lagi, yang produktivitasnya semakin menurun, atau karena adanya teknologi baru, sehingga proses produksinya menjadi efisien dan produktivitasnya lebih meningkat yang biasa disebut penghematan (*Cash Saving*).
- b. Investasi untuk perluasan (*Expansion*), yakni investasi untuk menambah kapasitas produk yang sudah ada. Jenis investasi ini biasanya dilakukan apabila ada peluang (*opportunity*) untuk menghasilkan peluang besar sehingga perusahaan harus mampu memperhatikan kemungkinan-kemungkinan yang bisa memberikan keuntungan dengan tetap memperhatikan tantangannya. Investasi untuk perluasan sering disatukan dengan keputusan penggantian.

- c. Investasi untuk membuat produk baru (*New Product Activities*) atau investasi pertumbuhan bagi lini produk baru. Jenis investasi ini adalah dengan membuat produk baru yang dianggap mampu memberikan keuntungan lebih besar dibanding produk yang sudah ada. Biasanya investasi seperti ini bersifat sebagai tambahan kekuatan bagi perusahaan untuk memperkuat perolehan keuntungannya.
- d. Investasi lain-lain yakni investasi yang mencakup semua investasi yang tidak termasuk dalam ketiga golongan di atas, yang hasilnya tidak berwujud. Sebagai contoh adalah usulan pembuatan sistem musik untuk meningkatkan moral dan produktivitas karyawan.

Berdasarkan penggolongan tersebut di atas, maka rencana investasi akan mempunyai suatu tujuan tertentu tergantung pada apa yang dilakukan dengan investasi tersebut. Hal ini mempunyai arti penting bagi manajemen perusahaan, karena berdasarkan kondisi sekarang ini, dapat diputuskan apakah sudah seharusnya perusahaan mengadakan investasi baru yang akan menunjang tercapainya tujuan perusahaan secara keseluruhan.

Perlu diperhatikan bahwa aliran kas (*cash flow*) merupakan keputusan investasi maka yang diperhitungkan adalah bahwa pembayaran bunga dan angsuran pinjaman tidak diperlukan sebagai pengeluaran kas (*Cash outflow*). Jadi hubungan keputusan investasi dengan keputusan pembelanjaan dilakukan pada tingkat bunganya dan bukan pada aliran kasnya.

Bunga adalah sejumlah uang yang dibayarkan sebagai bentuk kompensasi terhadap apa yang diperoleh dengan penggunaan uang/dana tersebut. sebab suatu perekonomian mengandung "*time preference*" di mana akan dihasilkan tingkat bunga yang positif, sehingga pada saat yang bersamaan nilai waktu dari uang (*time value of money*) adalah sangat penting dan menentukan.

3.4 Konsep Cash Flow

Yang dimaksud dengan cash flow adalah jumlah pengeluaran (*cash outflow*) dan penerimaan-penerimaan perusahaan (*cash inflow*) yang terjadi selama umur investasi. *Cash flow* dalam perusahaan dibagi dalam dua bagian yaitu:

- a. Aliran kas masuk (*cash inflow*), yaitu aliran kas yang diterima perusahaan selama umur investasi, terdiri dari:
 1. Hasil penjualan atau penerimaan penjualan
 2. Hasil pengumpulan piutang
 3. Penerimaan lain-lain
- b. Aliran kas keluar (*cash outflow*), yaitu pengeluaran perusahaan selama umur proyek investasi, terdiri dari:
 1. Pembelian
 2. Pembayaran hutang
 3. Pembayaran upah dan gaji
 4. pengeluaran penjualan dan administrasi
 5. Biaya lain-lain

Kelebihan arus kas masuk terhadap kas keluar merupakan saldo yang akan ditahan perusahaan. Dalam penilaian suatu investasi, sering digunakan *cash flow* sebagai dasar penilaiannya sebab akan menghasilkan keuntungan tambahan bagi perusahaan yang dapat digunakan kembali untuk menambah jumlah dana. Telah diketahui bahwa keuntungan yang dilaporkan dalam buku laporan belum tentu dalam bentuk kas sehingga perusahaan mungkin mempunyai jumlah kas yang lebih besar atau lebih kecil dari jumlah keuntungan yang dilaporkan dalam buku laporan tersebut.

3.5 Teknik dan Metode Penilaian Investasi

Penilaian investasi adalah masalah pengukuran atau perbandingan pilihan-pilihan. Di dalam pilihan-pilihan itu termasuk pula pilihan untuk menolak usulan proyek investasi tersebut. Pada hakekatnya, terdapat beberapa teknik dan metode penilaian investasi yang secara garis besarnya digolongkan ke dalam dua bagian, yaitu:

a. *Non Discounted Cash Flow Method*

Metode penilaian investasi dengan cara ini tidak memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*), artinya nilai daripada uang pada saat sekarang sama dengan nilai pada masa akan datang. Dengan kata lain, nilai dari uang adalah konstan/tidak berubah. Alasan yang mendasari penggunaan metode ini dikemukakan oleh Jonson (1970: 59) sebagai berikut :

“Most important among these failure to give adequate and sistematic consideration to relative value of dollar or at some time future.”

b. Discounted Cash Flow Method

Teknik penilaian investasi dengan cara ini adalah suatu teknik analisis yang digunakan pada manajemen keuangan, khususnya di dalam menilai apakah pengeluaran-pengeluaran investasi, dalam hal ini investasi jangka panjang, dapat memberikan keuntungan dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Konsep nilai waktu dari uang tersebut di diskontokan atas dasar tingkat bunga yang berlaku (*cost of capital*).

Konsep nilai waktu dari uang menganggap bahwa nilai uang pada waktu yang berbeda adalah tidak sama. Hal ini disebabkan oleh adanya faktor waktu yang dapat diperoleh manfaatnya dengan mengoperasikan uang itu selama periode waktu tersebut. Dengan demikian, seorang investor lebih suka menerima sejumlah uang pada saat sekarang daripada setahun kemudian dengan alasan bahwa ia dapat menginvestasikan kembali uang tersebut pada saat ini dan akan memperoleh bunganya pada akhir tahun. Apabila ia kehilangan uang pada saat ini, maka akan kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi yang berarti pula akan kehilangan kesempatan untuk memperoleh laba.

Dalam pembahasan ini, akan dikemukakan *non discounted cash flow method* dengan sub bahasan yaitu *payback period*, sedang untuk *discounted cash flow method* dengan sub bahasan yaitu *Net Present Value (NPV)* dan *Internal Rate of Return (IRR)*. Metode penilaian investasi tersebut akan dibahas satu persatu.

3.5.1 Payback Period

Metode ini digunakan untuk menghitung berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal yang telah diinvestasikan pada suatu proyek yang dapat diperoleh kembali seluruhnya dari arus kas bersih (*Net Cash Flow*) yang dihasilkan setiap tahun. Jadi *Payback Period* suatu investasi merupakan gambaran dari lamanya waktu yang dipergunakan agar dana yang telah dikeluarkan untuk suatu investasi diperoleh kembali. Untuk lebih jelasnya, yang dimaksud *payback period* menurut Bambang Riyanto (1997: 116) sebagai berikut :

“*Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan arus kas neto (*Proceeds*).”

Anthony Reece (1975: 636) memberikan pengertian sebagai berikut :

“Payback period is the number of years over which the investment outflow will be recovered or paid back from out to inflow if the estimated turn out correct that is project will pay for it self in the recovery period.”

Selanjutnya Van Home (1982: 293) mendefinisikan sebagai berikut :

“The payback period is an investment project tells us the number of years to recover out initial cash investment. It is a ratio of the initial fixed investment over the annual cash inflow for the recovery period.”

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat dilihat bahwa *payback period* ini terutama menekankan perhitungannya pada masalah jangka waktu pengembalian modal dari investasi. Oleh karena itu, satuan hasil perhitungan metode ini bukanlah

prosentase (%), melainkan dinyatakan dalam satuan waktu yaitu tahun, bulan dan hari.

3.5.2 Net Present Value (NPV)

Oleh karena adanya kelemahan dari *payback period method*, maka terdapat metode lain yang memperhatikan baik *proceeds* sesudah tercapainya suatu periode pengembalian maupun nilai waktu dari uang (*time value of money*). Jadi konsep nilai waktu dari uang ini beranggapan bahwa uang yang dimiliki pada hari ini adalah lebih tinggi nilainya dari pada sejumlah uang yang sama beberapa waktu yang akan datang.

Di dalam konsep nilai waktu dari uang merupakan yang terpenting dalam mengevaluasi usulan investasi. Uang sebesar Rp. 1000,- yang dimiliki sekarang berbeda nilainya dengan uang sebesar Rp. 1.000,- yang akan diterima satu tahun kemudian. Oleh karena itu, pemilik perusahaan lebih suka menerima uang segera dari pada ditunda kemudian, dan ia tidak akan menukar sejumlah uangnya sekarang dengan jumlah yang sama di masa datang. Ia berprinsip bahwa uang yang akan diterima di masa datang lebih besar dari jumlah uang yang diinvestasikan saat ini.

Untuk menilai apakah suatu investasi menguntungkan atau tidak, maka metode ini membandingkan nilai tunai kas masuk bersih yang diterima (*Net Cash Inflow*) selama umur proyek investasi dengan penanaman modal awal (*Initial Investment*). Apabila nilai tunai kas masuk bersih yang dihasilkan selama umur investasi tersebut lebih besar dari modal awal, maka proyek tersebut dapat diterima. Sebaliknya, jika nilai tunai kas masuk bersih yang dihasilkan selama umur investasi

tersebut lebih kecil dari modal awal, maka proyek investasi itu ditolak karena tidak menguntungkan.

Berikut ini penulis mencoba mengemukakan beberapa pengertian *Net Present Value* dari beberapa ahli ekonomi sebagai dasar dari penggunaan metode ini, antara lain:

Weston dan Brigham (1996: 405-406) mengatakan bahwa :

“NPV method : to implement this approach, find the PV of the expected net cash flow of an investment, discounted at the cost of capital and subtract from it in the initial cost outlay of the project.”

Selanjutnya pengertian NPV menurut Van Horne (1977: 296) adalah :

“The Present Value of Money is a discounted cash flow approach to capital budget with the present value approach all cash flows are discounted to present value using the required rate of return.”

Sedangkan Weston dan Copeland (1996: 154), mengemukakan bahwa:

“NPV adalah suatu bunga yang akan menguraikan PV dari proceeds dengan initial investment.”

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa NPV memperhitungkan nilai waktu dari uang.

Dalam metode ini, yang pertama-tama dihitung adalah jumlah nilai sekarang (PV) dari *cash flow* yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian dikurangi dengan PV dari *initial investment* yang hasilnya bisa disebut nilai tunai bersih. Kriteria untuk menerima atau menolak suatu usulan investasi dengan

menggunakan metode ini adalah diperoleh hasil positif atau NPV lebih besar nol, maka usulan investasi tersebut diterima. Sebaliknya, jika diperoleh hasil negatif atau NPV lebih kecil dari nol, maka usulan investasi tersebut ditolak.

Maka NPV-nya dapat dicari dengan menggunakan rumus:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

Dimana :

- CF_t = *Net Cash Flow* pada periode t
- r = *Discount rate* atau tingkat bunga yang dipakai
- n = Jangka waktu investasi
- I_0 = Investasi awal

Apabila terdapat lebih dari satu proyek yang akan dinilai oleh perusahaan, sedangkan dana yang tersedia hanya untuk satu proyek, maka harus dicari proyek yang memiliki *Net Present Value (NPV)* yang lebih tinggi.

3.5.3 Internal Rate of Return Method (IRR)

Metode penilaian lain yang menggunakan *Discounted Cash Flow* adalah apa yang disebut *Internal Rate of Return (IRR)* yang menurut Bambang Riyanto, (1997 : 120) adalah:

“Tingkat bunga yang akan menjadikan nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan akan diterima (*PV of Future Proceeds*) sama dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran (*PV of Capital Outlay*).”

Sedangkan menurut Van Horne (1977: 294) sebagai berikut:

“The Internal rate of return for an investment proposal is the discount rate that equates the PV of the expected cash outflow with present value of the expected inflows.”

Selanjutnya Djarwanto (1987: 60) mengemukakan bahwa:

“IRR adalah suatu discount rate yang akan menyamakan PV dari *proceeds* dengan PV dari *Capital Outlay*.”

Demikian pula dengan Weston dan Brigham (1996: 268) mengemukakan tentang IRR sebagai berikut:

“The IRR is defined as Internal rate that the PV of the expected future cash flow or receipt to be initial cost outlay.”

Dari keseluruhan definisi yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa IRR merupakan tingkat bunga yang akan menyamakan total PV dari *Cash Flow* dengan PV dari *Initial Investment*. Pada tingkat bunga inilah NPV dari usulan investasi sama dengan nol atau mendekati nol. Apabila tingkat bunga ini lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka tingkat bunga tersebut *feasible* atau menguntungkan.

Pada prinsipnya, IRR dicari dengan cara “*Trial and Error*” yaitu dengan serba coba-coba. Untuk menghitung IRR, pertama-tama *discounted proceeds* suatu

investasi dihitung dengan menggunakan tingkat bunga tertentu. Kemudian hasil perhitungan tersebut dibandingkan dengan jumlah *discounted outlay*. Kalau *discounted proceeds* lebih besar daripada *discounted outlay*, maka harus digunakan tingkat bunga yang lebih tinggi. Bila terjadi hal yang sebaliknya, maka harus digunakan tingkat bunga yang dapat menjadikan *discounted proceeds* sama dengan *discounted outlay* atau minimal selisihnya mendekati nol.

3.6 Tinjauan Penilaian

Oleh karena yang menjadi aspek pembahasan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis terhadap suatu proposal investasi, maka diperlukan perencanaan yang dapat dipakai sebagai pedoman guna menghindari atau mengurangi pemborosan-pemborosan yang mungkin timbul di kemudian hari. Agar proyek tersebut dapat berjalan dengan lancar, efektif dan efisien maka di dalamnya sudah harus diperhitungkan berbagai aspek antara lain: keuangan, pemasaran, personalia dan lain sebagainya

Perencanaan yang dimaksud dalam konteks ini adalah harus memperhitungkan manfaat dan pengorbanan dari proyek tersebut, adalah yang akan terjadi serta pengeluaran-pengeluaran biaya yang diperlukan untuk penyelenggaraan sesuai dengan rencana. Proyeksi ini kemudian dikumpulkan untuk dijadikan bahan dalam penyusunan laporan Rugi Laba perusahaan. Kemudian dibuatkan suatu proyeksi *cash flow* yang diperoleh dari *Net Income After Tax (EAT)* dengan depreciasi aktiva tetap. Nilai dari *cash flow* selanjutnya akan dijadikan landasan untuk menilai

investasi tersebut dengan cara menerapkan teori-teori dan metode penilaian investasi seperti telah dijelaskan pada bagian terdahulu dari bab ini.

Dari sekian banyak metode penilaian, dalam menganalisis investasi yang dilaksanakan PT WIG, penulis hanya mengemukakan metode *Payback period*, *Net Present Value*, dan *Internal Rate of Return*, sebagai kriteria untuk menilai kelayakan proyek investasi tersebut.

BAB IV

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

4.1 Sejarah Singkat Berdirinya Perusahaan

Pada tanggal 14 September 1993 di Kota Administratif Palopo Kabupaten Luwu didirikanlah suatu perseroan komanditer dengan nama CV. Propertindo Bangun Sarana. Perseroan Komanditer ini didirikan atas kerjasama antara Ir. Hendrik Tenriolo dan Megalena Yuli Tenriolo. Dalam hal ini Ir. Hendrik Tenriolo akan bertindak sebagai persero pengurus dan Megalena Yuli Tenriolo hanya bertindak selaku persero diam.

Pada tanggal 8 Agustus 1995, Megalena Yuli Tenriolo menyatakan keluar dari perusahaan komanditer tersebut. Bagiannya kemudian dibayar dengan uang tunai oleh Erly Susanti Laoris. Dengan demikian sejak tanggal 8 Agustus 1995 kepemilikan CV. Propertindo Bangun Sarana berubah menjadi Ir. Hendrik Tenriolo sebagai persero pengurus dan Erly Susanti Laoris sebagai persero diam.

Seiring dengan kemajuan CV. Propertindo Bangun Sarana yang semakin pesat, maka diperlukan tambahan modal untuk memperluas bidang usahanya. Berdasarkan kesepakatan antara Ir. Hendrik Tenriolo dan Erly Susanti Laoris maka CV. Propertindo Bangun Sarana diubah menjadi PT. Wawasan Indah Graha dengan kepemilikan modal yang lebih besar. Jadi, selain Ir. Hendrik Tenriolo dan Erly Susanti Laoris, ada juga pemegang saham lainnya yang menyetorkan modalnya secara langsung yaitu Megarita, SE, Gama Evi Dayanti, BS, dan Robby Musali.

PT. Wawasan Indah Graha yang didirikan di Ujung Pandang, Kotamadya/Daerah Tingkat II Ujung Pandang pada tanggal 18 Juli 1997 ini memindahkan kantor pusatnya ke Ujung Pandang. Sedangkan bekas kantor CV. Propertindo Bangun Sarana di Palopo dijadikan sebagai kantor cabang dari PT. Wawasan Indah Graha.

Selain mengadakan perubahan bentuk perusahaan, PT. Wawasan Indah Graha juga menjalin hubungan kerjasama dengan beberapa perusahaan yang juga bergerak di bidang jasa konstruksi. Perusahaan-perusahaan tersebut kemudian bergabung dalam suatu grup yang akan saling membantu untuk memenangkan suatu tender proyek. Grup itu terdiri dari beberapa perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi antara lain yaitu :

- CV. Mirbani Jaya
- CV. Sarana Utama Pembangunan
- CV. Berlian Mega Indah
- CV. Setiawan
- CV. Megajaya
- CV. Benteng Mas
- CV. Multi Dimensi
- CV. Tompo Dalle
- CV. Karya Profesional

Pada awal tahun 1998 dimana krisis moneter yang terjadi di Indonesia semakin parah sehingga kegiatan investasi turun drastis, hal ini kemudian

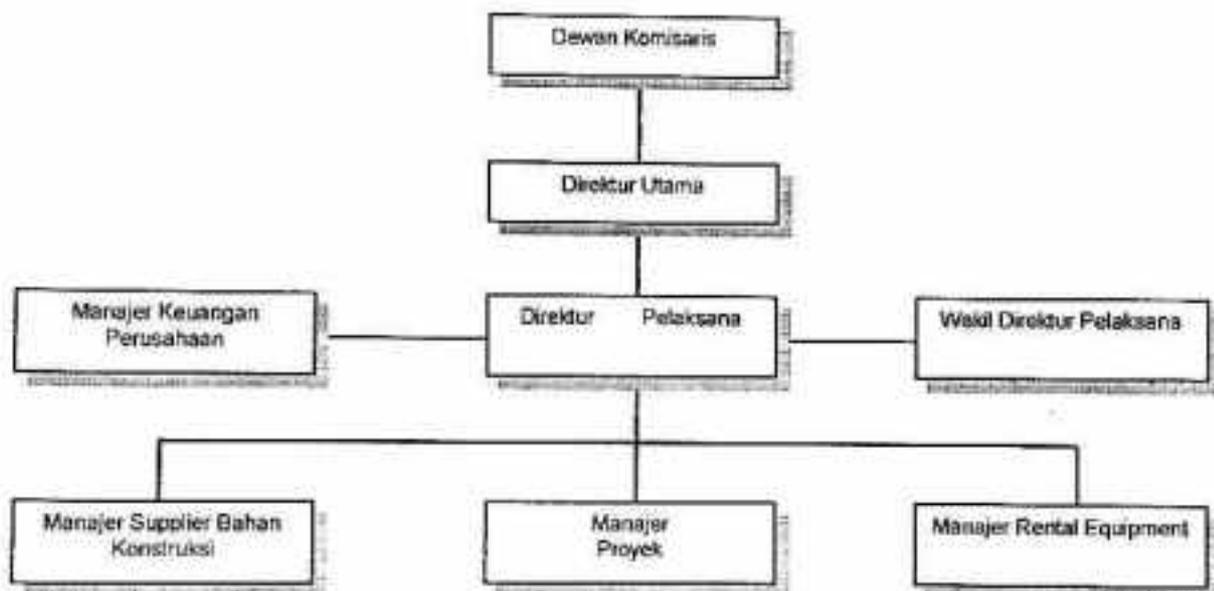
menyebabkan RUPS pada bulan Mei 1998 memutuskan pembatasan bidang usaha PT. Wawasan Indah Graha. Jadi sejak itu pula kegiatan utama PT. Wawasan Indah Graha dibatasi hanya pada tiga bidang usaha yaitu *supplier*, *proyck/konstruksi daerah*, dan *rental equipment*.

4.2 Struktur Organisasi dan Uraian Tugas

Pengorganisasian berarti proses mengatur unsur-unsur sumber daya perusahaan yang terdiri dari tenaga kerja, tenaga ahli, material, dana, dan lain-lain dalam suatu gerak langkah yang sinkron untuk mencapai tujuan organisasi dengan efektif dan efisien. Untuk maksud tersebut diperlukan sarana, yaitu organisasi. Dalam organisasi disusun dan diletakkan garis-garis pedoman dan petunjuk kegiatan, jalur pelaporan, pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing kelompok dan pimpinan. Karena tujuan suatu perusahaan berbeda-beda maka susunan organisasi pun demikian halnya.

Berdasarkan pemikiran di atas, maka PT. Wawasan Indah Graha membuat struktur organisasinya sendiri yang mencerminkan tujuan perusahaannya. Struktur organisasi PT. Wawasan Indah Graha yang dipergunakan sampai saat ini adalah struktur organisasi yang diputuskan melalui RUPS bulan Mei 1998, struktur organisasi PT. Wawasan Indah Graha dapat dilihat pada skema di halaman berikut ini.

**SKEMA 1
STRUKTUR ORGANISASI (1)
PT. WIG**



Keterangan : Garis Komando

Sumber : PT. Wawasan Indah Graha, 2002

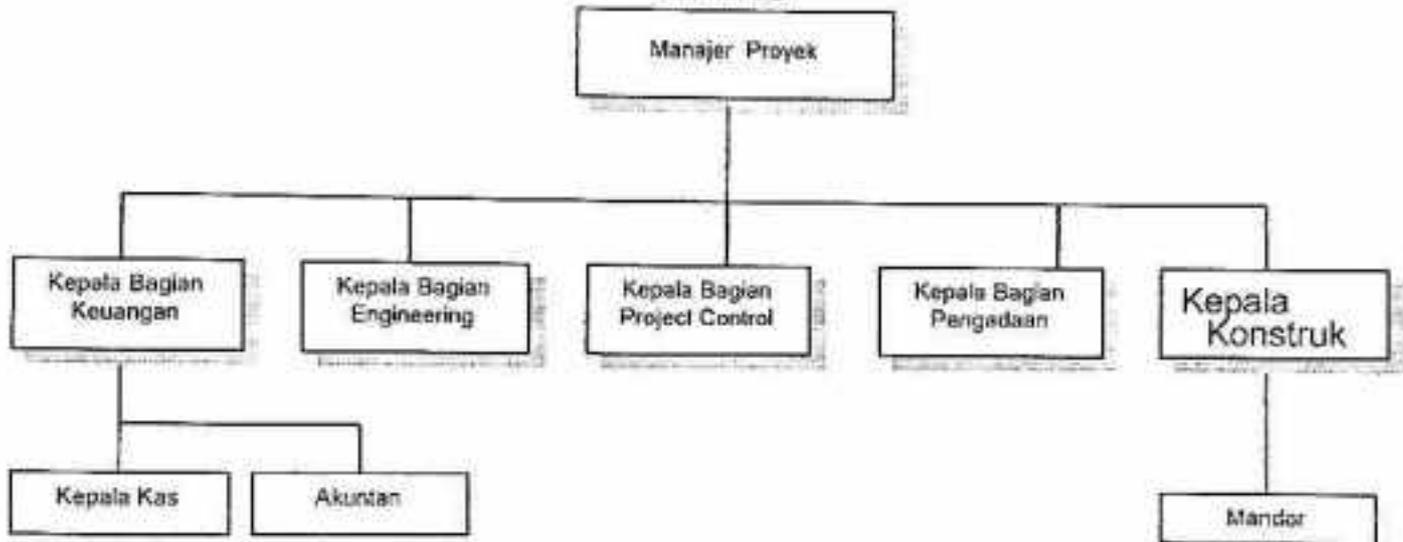
**SKEMA 2
STRUKTUR ORGANISASI (2)
PT. WIG**



Keterangan : Garis Komando

Sumber : PT. Wawasan Indah Graha, 2002

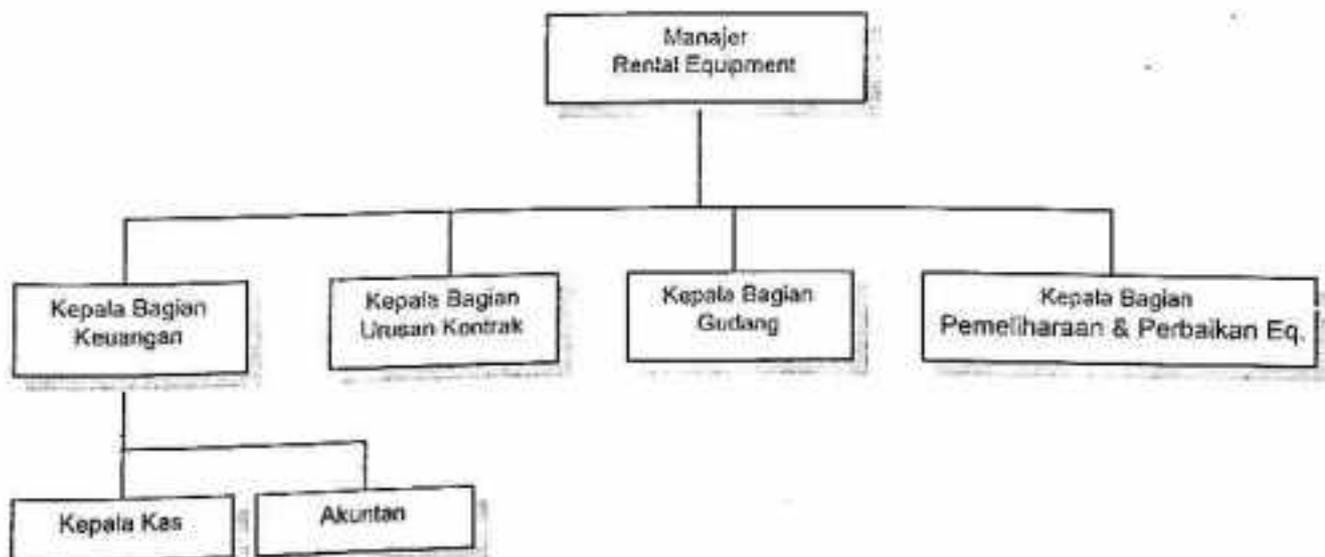
**SKEMA 3
STRUKTUR ORGANISASI (3)
PT. WIG**



Keterangan : Garis Komando

Sumber : PT. Wawasan Indah Graha, 2002

**SKEMA 4
STRUKTUR ORGANISASI (4)
PT. WIG**



Keterangan : Garis Komando

Sumber : PT. Wawasan Indah Graha, 2002

Berdasarkan struktur organisasi tersebut, maka berikut ini akan diuraikan tugas masing-masing bagian, yaitu :

a. Berdasarkan skema (1) :

- *Dewan komisaris*, terdiri dari para pemegang saham. Para pemegang saham tersebut berperan dalam menentukan arah dan jalannya perusahaan, termasuk didalamnya penentuan misi dan tujuan perusahaan. Dalam hal ini keputusan-keputusan penting yang menyangkut arah dan jalannya perusahaan diputuskan melalui RUPS. Besar kecilnya hak suara setiap pemegang saham dalam RUPS ini ditentukan berdasarkan jumlah saham yang dimilikinya.

- *Direktur Utama*, bertugas dalam menentukan rencana-rencana strategis perusahaan dalam rangka untuk mencapai misi dan tujuan perusahaan. Dengan demikian segala keputusan yang menyangkut operasi perusahaan secara keseluruhan berada ditangannya. Direktur utama ini lebih berperan sebagai wakil perusahaan dalam menjalin hubungan dengan lingkungan luar. Direktur utama PT. Wawasan Indah Graha saat ini (Maret 2001) adalah Ir. Hendrik Tenriolo. Beliau itu diangkat dalam RUPS bulan Desember 1999 untuk masa jabatan lima tahun.

- *Direktur pelaksana*, bertugas untuk mengawasi jalannya operasi perusahaan secara langsung melalui pengawasan terhadap ketiga unit bisnis perusahaan. Direktur pelaksana PT. Wawasan Indah Graha saat ini (Maret 2001) adalah Megarita, SE. Dalam menjalankan tugas Direktur Pelaksana yang beratnya, maka ia dibantu oleh seorang wakil Direktur Pelaksana.

- *Wakil Direktur Pelaksana*, bertugas secara rutin (sebulan sekali) mengadakan pengawasan terhadap keputusan-keputusan strategik yang dibuat oleh manajer-manajer dari masing-masing unit bisnis agar tidak menyimpang dari rencana induk perusahaan.

- *Manajer Keuangan Perusahaan*, bertugas untuk mengawasi keuangan dari ketiga unit bisnis dengan melaksanakan pemeriksaan terhadap laporan-laporan keuangannya, dan pada akhir tahun ia bertugas untuk menyusun laporan-laporan keuangan perusahaan secara keseluruhan. Manajer keuangan perusahaan ini bertanggung jawab kepada Direktur Pelaksana.

b. Berdasarkan Skema (2) :

- *Manajer Unit Bisnis 1* (bidang usaha *supplier*), bertanggung jawab atas pengelolaan unit bisnisnya termasuk penyusunan strategi-strategi usahanya dan berhak untuk mengambil keputusan strategik sendiri selama tidak bertentangan dengan rencana strategis induk. Manajer ini membawahi enam kepala bagian yaitu :

- 1). Kepala Bagian Keuangan, bertugas dalam menangani keuangan unit usaha ini termasuk membuat keputusan-keputusan mengenai sumber dan penggunaan dana. Kepala Bagian Keuangan ini bertanggung jawab kepada Manajer Unit Bisnis dan kepada Manajer Keuangan Perusahaan. Dalam menjalankan tugasnya, ia dibantu oleh Kepala Kas dan Akuntan. Kepala Kas secara khusus menangani masalah penerimaan dan pengeluaran kas. Akuntan bertugas mencatat transaksi-transaksi keuangan yang terjadi unit bisnis ini.

2). Kepala Bagian Subkontrak, mempunyai tugas dalam hal :

- Membuat penawaran material dan peralatan kontraktor yang akan diajukan ke dalam suatu pelelangan yang akan diadakan oleh suatu perusahaan, termasuk didalamnya menghitung harga penawaran.
- Membuat Surat Kontrak Pembelian (jika tender dimenangkan).

3). Kepala Bagian Pembelian, bertugas untuk mengadakan pemilihan dan pemesanan material-material dan peralatan-peralatan kontraktor berdasarkan Surat Kontrak Pembelian.

4). Kepala Bagian Persediaan, bertugas untuk memelihara persediaan yang cukup sesuai dengan jumlah Surat Kontrak Pembelian yang diadakan. Dalam hal ini, ia dibantu oleh kepala gudang yang bertugas mencatat keluar-masuknya material-material dan peralatan-peralatan tersebut.

5). Kepala Bagian Transportasi, bertugas dalam :

- Memilih alternatif-alternatif transportasi, termasuk pemilihan kurir dan rute.
- Menentukan jadwal penyerahan.
- Mengadakan kerjasama dengan perusahaan pengangkutan yang berpengalaman melalui subkontrak (jika perusahaan tidak mampu menangani pengangkutannya secara langsung).

6). Kepala Bagian Inspeksi, bertugas untuk memantau secara langsung di lokasi tujuan mengenai ketepatan jadwal penyerahan dan kondisi material-material. Selain itu, juga menangani masalah pengembalian material-material yang tidak memenuhi standar.

c. Berdasarkan Skema (3) :

▪ *Manajer Unit Bisnis II* (bidang usaha kontraktor/proyek), bertanggung jawab atas pengelolaan unit bisnisnya termasuk penyusunan strategi-strategi usahanya dan berhak untuk mengambil keputusan strategiknya sendiri selama tidak bertentangan dengan rencana strategis induk. Manajer ini membawahi lima kepala bagian yaitu :

1). Kepala Bagian Keuangan, bertugas dalam menangani keuangan unit bisnis ini termasuk membuat keputusan-keputusan mengenai sumber dan penggunaan dana. Kepala Bagian Keuangan ini bertanggung jawab kepada Manajer dan kepada Manajer Keuangan Perusahaan. Dalam menjalankan tugasnya, ia dibantu oleh Kepala Kas dan Akuntan. Kepala Kas secara khusus menangani masalah penerimaan dan pengeluaran kas. Akuntan bertugas mencatat transaksi-transaksi keuangan yang terjadi di unit bisnis ini.

2). Kepala Bagian *Engineering*, bertugas untuk :

- Menyiapkan desain *engineering* seperti desain proses, desain mekanikal, menyiapkan gambar konstruksi dan lain-lain.
- Mengawasi aspek *engineering* dari kegiatan konstruksi.

3). Kepala Bagian *Project Control*, mempunyai tugas untuk menyiapkan perkiraan biaya, jadwal dan perencanaan penggunaan dana yang kemudian akan diajukan sebagai penawaran dalam suatu lelang. Selain itu, juga bertugas dalam mengendalikan biaya dan jadwal, seperti memantau kemajuan pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

4) Kepala Bagian Pengadaan, mempunyai tugas dalam mengadakan pembelian material-material dan peralatan-peralatan konstruksi yang diperlukan. Atau mengadakan subkontrak dengan perusahaan *supplier* lainnya yang mampu menyediakan material-material dan peralatan-peralatan konstruksi yang dibutuhkan.

5). Kepala Bagian Konstruksi, bertugas untuk memimpin dan mengkoordinasi pekerjaan-pekerjaan konstruksi, baik yang dikerjakan sendiri oleh subkontraktor. Dalam menjalankan tugasnya ia dibantu oleh Mandor, yang bertugas mengawasi pekerjaan buruh-buruh kasar.

d. Berdasarkan skema (4) :

▪ *Manajer Unit Bisnis III* (bidang usaha *rental equipment*), bertanggungjawab atas pengelolaan unit bisnisnya termasuk penyusunan strategi-strategi usahanya dan berhak untuk mengambil keputusan strategiknya sendiri selama tidak bertentangan dengan rencana strategis induk. Manajer ini membawahi empat kepala bagi yaitu :

1). Kepala Bagian Keuangan, bertugas dalam menangani keuangan unit bisnis ini termasuk membuat keputusan-keputusan mengenai sumber dan penggunaan dana. Kepala Bagian Keuangan ini bertanggung jawab kepada Manajer dan kepada Manajer Keuangan Perusahaan. Dalam menjalankan tugasnya, ia dibantu oleh Kepala Kas dan Akuntan. Kepala kas secara khusus menangani masalah penerimaan dan pengeluaran kas. Akuntan bertugas mencatat transaksi-transaksi keuangan yang terjadi di unit bisnis ini.

- 2). Kepala Bagian Kontrak, bertugas untuk menyiapkan dan membuat kontrak-kontrak bersama dengan perusahaan lain yang ingin menyewa peralatan konstruksi (alat berat).
- 3). Kepala Bagian Gudang, bertugas untuk mencatat jenis-jenis peralatan yang ada di gudang, termasuk mencatat keluar masuknya peralatan tersebut.
- 4). Kepala Bagian Pemeliharaan dan Perbaikan Equipment, bertugas untuk mengadakan pemeliharaan dan perbaikan terhadap peralatan-peralatan yang rusak agar selalu dalam kondisi baik dan layak pakai. Selain itu, secara langsung mengadakan pemeriksaan ke perusahaan-perusahaan yang menyewa peralatan-peralatan tersebut.

4.3 Mekanisme Kerja

Sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa PT. Wawasan Indah Graha mempunyai tiga unit bisnis yang terdiri dari Unit Bisnis I (bidang usaha *supplier*), Unit Bisnis II (bidang usaha proyek/ konstruksi) dan Unit Bisnis III (bidang usaha *rental equipment*).

Karena setiap Unit Bisnis ini berbeda bidang usaha, maka mekanisme kerja di setiap Unit Bisnis juga berbeda satu sama lain.

Unit Bisnis I (bidang usaha *supplier*)

Biasanya ada suatu perusahaan yang sedang mengerjakan suatu proyek konstruksi ingin mensubkotrakan pengadaan material atau peralatan konstruksinya. Perusahaan ini kemudian memasang pengumuman di media-media cetak atau

mengirimkan surat secara langsung ke beberapa perusahaan supplier untuk memberitahukan lelang yang akan dilakukannya. Apabila ada suatu proyek supplier yang dianggap menguntungkan, maka Direktur Utama PT. Wawasan Indah Graha kemudian akan memerintahkan agar Direktur Pelaksana dan Manajer Unit Bisnis I untuk mempelajari syarat-syarat lelang tersebut. Apabila syarat-syarat tersebut dapat dipenuhi maka Manajer Unit Bisnis I akan memerintahkan Kepala Bagian Subkontrak untuk menyiapkan penawaran yang akan diajukan ke pelelangan. Beberapa waktu setelah penawaran-penawaran perusahaan dimasukkan, diumumkanlah pemenang lelang tersebut baik itu melalui media cetak maupun melalui surat pemberitahuan ke perusahaan pemenang secara langsung. Jika PT. Wawasan Indah Graha yang menjadi pemenangnya, maka selanjutnya Kepala Bagian Subkontrak tersebut membuat Surat Kontrak Pembelian dengan perusahaan pembeli tersebut. Sementara itu Kepala Bagian Pembelian mulai mencari dan memesan material-material atau peralatan-peralatan tersebut dengan memperhatikan kualitas dan kuantitas yang tertera dalam Surat Kontrak Pembelian tersebut. Bahan-bahan atau material-material tersebut kemudian dikirim ke lokasi sesuai dengan jadwal yang telah disepakati bersama dengan dibawah pengawasan Kepala Bagian Transportasi. Untuk memastikan mengenai jadwal pengiriman, kualitas dan kuantitas material atau peralatan yang sampai, maka secara periodik Kepala Bagian Inspeksi melakukan pemeriksaan langsung ke lokasi pengiriman tersebut.

Unit Bisnis II (Bidang Usaha Proyek/Konstruksi)

Apabila ada suatu proyek pembangunan daerah yang ingin dilaksanakan oleh suatu instansi pemerintah, maka jenis proyek itu akan disampaikan oleh instansi yang bersangkutan melalui media-media cetak atau melalui pemberitahuan ke Kantor Gapensi setempat. Kemudian oleh Kantor Gapensi akan memberitahukan anggota mengenai proyek itu melalui surat langsung ke alamat perusahaan jasa konstruksi. Apabila PT. Wawasan Indah Graha tertarik untuk mengerjakan proyek tersebut, maka Direktur Utama akan memerintahkan Direktur Pelaksana dan Manajer Proyek untuk mempelajari dokumen-dokumen mengenai proyek tersebut yang telah dibeli dari instansi pemerintah yang bersangkutan. Harga dokumen itu bermacam-macam tergantung dari besarnya nilai proyek itu. Harga minimal dokumen itu adalah Rp. 25.000 untuk setiap perusahaan jasa konstruksi.

Apabila setelah mempelajari dokumen-dokumen tersebut, ternyata proyek tersebut menarik dan menguntungkan, maka Manajer Proyek akan memerintahkan Kepala Bagian *Project Control* untuk membuat perkiraan-perkiraan biaya dan jadwal yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek tersebut, lalu menyusun proposalnya secara lengkap.

Setelah proposal itu ditandatangani oleh Direktur Utama, proposal itu kemudian dimasukkan ke instansi pemerintah yang bersangkutan. Selain proposal itu, perusahaan juga melampirkan data-data mengenai perusahaan itu sendiri, seperti SITU, SIUP, TDP, Akta Pendirian, NPWP, Kartu Anggota Gapeknas, dan lain sebagainya. Selain itu, perusahaan juga akan membuat surat pernyataan sanggup

untuk mengerjakan proyek tersebut. Seluruh kelengkapan-kelengkapan yang dibutuhkan tersebut kemudian dijilid dengan rapih.

Setelah jangka waktu yang ditentukan untuk memasukkan penawaran habis, instansi pemerintah yang bersangkutan akan mengundang pihak perusahaan untuk mempresentasikan proposalnya. Dalam hal ini, PT. Wawasan Indah Graha biasanya diwakili oleh Manajer Proyek dan Kepala Bagian *Project Control*. Setelah beberapa waktu, instansi pemerintah yang bersangkutan tersebut akan mengumumkan pemenangnya. Apabila PT. Wawasan Indah Graha yang menjadi pemenangnya, maka Kepala Bagian *Project Control* kemudian akan merumuskan Surat Kontrak Kerja dengan instansi pemerintah tersebut. Beberapa saat setelah Surat Kontrak Kerja itu ditandatangani, instansi pemerintah yang bersangkutan akan mengeluarkan Surat Perintah Kerja (SPK). Sejak keluarnya SPK itulah kegiatan konstruksi akan dimulai.

Unit Bisnis III (Bidang Usaha *Rental Equipment*)

Mekanisme kerja di unit bisnis ini cukup sederhana. Apabila ada perusahaan jasa konstruksi lainnya yang ingin menyewa peralatan konstruksi yang dimiliki PT. Wawasan Indah Graha, maka Manajer di unit bisnis ini akan memerintahkan Kepala Bagian Urusan Kontrak untuk membuat kontrak/ perjanjian dengan perusahaan yang ingin menyewa tersebut. Setelah Surat Kontrak telah ditandatangani, maka Kepala Bagian Urusan Kontrak akan menghubungi Kepala Bagian Gudang. Kepala Bagian Gudang inilah yang akan mengatur pengantaran peralatan ke lokasi yang diinginkan oleh perusahaan penyewa

BAB V

PEMBAHASAN

5.1. Initial Investment

Nilai Total Aktiva Tetap dianggap sebagai *Initial Investment* yaitu sebesar Rp. 2.888.087.500,-. Sumber dana mempunyai tingkat diskonto di samakan dengan suku bunga kredit bank yaitu 19 % per tahun juga sebagai *Cut of Rate*-nya dengan umur ekonomis investasi adalah 15 tahun.

5.2. Proyeksi *Cash InFlow* (Analisis Regresi)

Earning Before Interest and Taxes (EBIT) dianggap sama dengan nilai *Cash Inflow* (CIF).

Selanjutnya akan dihitung proyeksi dari *Cash Inflow* untuk 12 tahun ke depan (sampai dengan tahun 2012) dengan menggunakan persamaan regresi sederhana sebagai berikut :

Perhitungan koefisien regresi :

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

Perhitungan konstanta regresi :

$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

Tabel 1. Hasil Perhitungan Σxy dan Σx^2

Tahun	X	CIF (Y)	x	y	xy	x ²
1998	1	349.184.025	(1)	(43.810.970)	43.810.970	1
1999	2	246.117.500	0	(145.877.495)	0	0
2000	3	583.683.460	1	190.688.465	190.688.465	1
Σ	6	1.178.984.985	0	0	234.499.435	2

Sumber : Data diolah

Berdasarkan tabel tersebut maka :

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{234.499.435}{2} = 117.249.718$$

dan

$$a = \frac{\sum Y - b \sum X}{n} = \frac{1.178.984.985 - 117.249.718(6)}{3} = 158.495.560$$

jadi persamaan regresinya adalah sebagai berikut :

$$\hat{Y} = 158.495.560 + 117.249.718 X$$

di mana CIF bertambah setiap tahunnya sebesar Rp. 117.249.718,-.

Dengan menggunakan persamaan tersebut, nilai CIF untuk 12 tahun ke depan akan diproyeksi sebagai berikut :

Tabel 2. CIF dan Hasil Proyeksi Nilai CIF untuk 12 Tahun

Tahun	Periode (X)	CIF (Y)
1998	1	349.184.025
1999	2	246.117.500
2000	3	583.683.460
2001	4	627.494.430
2002	5	744.744.148
2003	6	861.993.865
2004	7	979.243.583
2005	8	1.096.493.300
2006	9	1.213.743.018
2007	10	1.330.992.735
2008	11	1.448.242.453
2009	12	1.565.492.170
2010	13	1.682.741.888
2011	14	1.799.991.605
2012	15	1.917.241.323

Sumber : Data Diolah

CIF pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2000 tidak diproyeksi tetapi dimasukkan ke dalam perhitungan keseluruhan. Dengan menggunakan start point tahun 2000 maka CIF tahun 2001 mulai diproyeksi dengan menggunakan persamaan regresi tersebut di atas maka CIF pada tahun 2001 yang diperoleh adalah Rp. 627.494.430,- Kemudian CIF tahun 2001 ditambahkan lagi dengan nilai b untuk memproyeksi CIF pada tahun 2002, proses penambahan nilai b tersebut berlangsung sampai tahun 2012.

5.3. Analisis Kelayakan Investasi

Untuk mengetahui menguntungkan tidaknya proyek dari aspek keuangan akan dipergunakan alat analisis investasi berikut ini :

5.3.1. Payback Period dan Discounted Payback Period

Suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi yang menggunakan *net cash flow*.

Tabel 3. Perhitungan *Payback Period*

Tahun	Periode (X)	CIF	Sisa Investasi	Periode
1998	1	349.184.025	2.538.903.475	1
1999	2	246.117.500	2.292.785.975	1
2000	3	583.683.460	1.709.102.515	1
2001	4	627.494.430	1.081.608.085	1
2002	5	744.744.148	336.863.938	0,45
2003	6	861.993.865		
2004	7	979.243.583		
2005	8	1.096.493.300		
2006	9	1.213.743.018		
2007	10	1.330.992.735		
2008	11	1.448.242.453		
2009	12	1.565.492.170		
2010	13	1.682.741.888		
2011	14	1.799.991.605		
2012	15	1.917.241.323		
			PBP =	4,45

Sumber : Data diolah

Initial Investment adalah sebesar Rp. 2.888.087.500 pada awal tahun 1998, sehingga CIF selama tahun 1998 sebesar Rp. 349.184.025,- akan menutupi sebagian investasi tersebut dan menjadikan nilai investasi yang masih tertanam (sisa investasi)

adalah sebesar Rp. 2.538.903.475,-. Pada tahun 1999, CIF selama periode tersebut kembali menutupi nilai investasi yang masih tertanam sebelumnya sebesar Rp. 246.117.500,- sehingga sisa investasi pada akhir tahun 1999 menjadi sebesar Rp. 2.292.785.975,-. Proses tersebut berlangsung sampai nilai investasi adalah nol. Nilai investasi adalah nol pada tahun kelima, tetapi karena masih ada CIF yang tersisa pada akhir tahun kelima (dari awal investasi) maka berarti seluruh nilai investasi kembali selama kurang dari lima tahun atau tepatnya adalah 4 tahun dan 6 bulan (*Payback Period*). Hal ini menunjukkan bahwa investasi tersebut menguntungkan karena dana investasi dapat kembali sebelum jatuh tempo umur ekonomisnya (15 tahun).

Oleh karena *Payback Period* tersebut di atas dihitung berdasarkan nilai CIF yang belum didiskonto maka untuk mengetahui nilai *Payback Period* yang didasarkan pada *Time Value Of Money (Discounted Payback Period)* adalah sebagai berikut (dengan *discount rate* 19%) :

Tabel 4. Perhitungan *Discounted Payback Period*.

Tahun	Periode (X)	CIF	CIF _{discounted}	Sisa Investasi	Periode
1998	1	349.184.025	293.431.954	2.594.655.546	1
1999	2	246.117.500	173.799.520	2.420.856.026	1
2000	3	583.683.460	346.366.996	2.074.489.031	1
2001	4	627.494.430	312.911.864	1.761.577.167	1
2002	5	744.744.148	312.064.567	1.449.492.600	1
2003	6	861.993.865	303.544.527	1.145.948.074	1
2004	7	979.243.583	289.775.727	856.172.346	1
2005	8	1.096.493.300	272.665.563	563.506.783	1
2006	9	1.213.743.018	253.632.027	329.874.757	1
2007	10	1.330.992.735	233.725.486	96.149.271	0,41
2008	11	1.448.242.453	213.709.928		
2009	12	1.565.492.170	194.127.635		
2010	13	1.682.741.888	175.350.500		
2011	14	1.799.991.605	157.620.616		
2012	15	1.917.241.323	141.082.244		
				PBP =	9,41

Sumber : Data diolah

Initial Investment adalah sebesar Rp. 2.888.087.500 pada awal tahun 1998, sehingga CIF_{discounted} selama tahun 1998 sebesar Rp. 293.431.954,- akan menutupi sebagian investasi tersebut dan menjadikan nilai investasi yang masih tertanam (sisa investasi) adalah sebesar Rp. 2.594.655.546,-. Pada tahun 1999, CIF selama periode tersebut kembali menutupi nilai investasi yang masih tertanam sebelumnya sebesar Rp. 173.799.520,- sehingga sisa investasi pada akhir tahun 1999 menjadi sebesar Rp. 2.420.856.026,-. Proses tersebut berlangsung sampai nilai investasi adalah nol. Nilai investasi adalah nol pada awal tahun kesebelas, tetapi karena masih ada CIF yang

tersisa pada tahun kesepuluh (dari awal investasi) maka berarti seluruh nilai investasi kembali selama kurang dari sepuluh tahun atau tepatnya adalah 9 tahun dan 5 bulan (*Discounted Payback Period*). Hal ini menunjukkan bahwa investasi tersebut menguntungkan karena dana investasi dapat kembali sebelum jatuh tempo umur ekonomisnya (15 tahun).

5.3.2. Net Present Value

Adalah suatu metode untuk menilai suatu pelaksanaan proyek atau investasi layak atau tidak layak dilaksanakan, dengan memperhitungkan nilai uang berdasarkan waktu.

Dengan demikian maka *Net Present Value* dapat dihitung berdasarkan proyeksi net cash flow dengan discount factor 19 %, pada tabel.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

Dimana :

- CF_t = Net Cash Flow pada periode t
- r = Discount rate atau tingkat bunga yang dipakai
- n = Jangka waktu investasi
- I_0 = Investasi awal

Tabel 5. Hasil perhitungan NPV Untuk Discount Rate Sebesar 19%

Tahun	Periode (X)	CIF	PVIF _t	CIF _{diskontol}
1997	0	(2.888.087.500)	1,000000	(2.888.087.500)
1998	1	349.184.025	0,840336	293.431.954
1999	2	246.117.500	0,706165	173.799.520
2000	3	583.683.460	0,593416	346.366.996
2001	4	627.494.430	0,498669	312.911.864
2002	5	744.744.148	0,419049	312.084.567
2003	6	861.993.865	0,352142	303.544.527
2004	7	979.243.583	0,295918	289.775.727
2005	8	1.096.493.300	0,249671	272.665.563
2006	9	1.213.743.016	0,208967	253.632.027
2007	10	1.330.992.735	0,175602	233.725.486
2008	11	1.448.242.453	0,147565	213.709.926
2009	12	1.565.492.170	0,124004	194.127.635
2010	13	1.682.741.888	0,104205	175.350.500
2011	14	1.799.991.605	0,087567	157.620.616
2012	15	1.917.241.323	0,073586	141.082.244
NPV =				785.741.652

Sumber : Data diolah

CIF pada tahun 1998 adalah Rp. 349.184.025,- dan setelah didiskontokan maka nilainya adalah 293.431.954, CIF pada tahun 1999 adalah 246.117.500 dan setelah didiskontokan maka nilainya adalah 173.799.520 dan seterusnya sampai CIF pada tahun 2012. Jumlah dari seluruh CIF_{diskontol} tersebut adalah sebesar Rp. 3.673.829.152,- dan setelah digunakan untuk menutupi initial investment sebesar Rp. 2.888.087.500,- maka sisanya adalah sebesar Rp. 785.741.652,-. Nilai Rp. 785.741.652,- inilah yang dinamakan *Net Present Value*. Oleh karena nilai NPV > 0 berarti investasi tersebut adalah layak dilaksanakan.

5.3.3. Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah discount rate yang menyebabkan $NPV = 0$.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} - I_0 = 0$$

Dengan menggunakan *Function* IRR pada Microsoft Excel diketahui $IRR = 23,21\%$. Nilai ini dapat dibuktikan dengan menghitung NPV pada tingkat discount rate = IRR sebagai berikut ($NPV = 0$).

Tabel 6. Pembuktian Nilai $IRR = 23,21\%$

Tahun	X	CIF	PVIF _t	CIF _{Discounted}
1997	0	(2.888.087.500)	1,000000	(2.888.087.500)
1998	1	349.184.025	0,811597	283.396.642
1999	2	246.117.500	0,658689	162.114.985
2000	3	583.683.460	0,534590	312.031.462
2001	4	627.494.430	0,433872	272.252.081
2002	5	744.744.148	0,352129	262.245.935
2003	6	861.993.865	0,285787	246.346.373
2004	7	979.243.583	0,231944	227.129.249
2005	8	1.096.493.300	0,188245	206.409.008
2006	9	1.213.743.018	0,152779	185.434.160
2007	10	1.330.992.735	0,123995	165.036.124
2008	11	1.448.242.453	0,100634	145.742.071
2009	12	1.565.492.170	0,081674	127.860.058
2010	13	1.682.741.888	0,066286	111.542.875
2011	14	1.799.991.605	0,053796	96.835.621
2012	15	1.917.241.323	0,043662	83.710.855
NPV =				(0,00)

Sumber : Data diolah

Selanjutnya oleh karena $IRR (23,21\%) > Cut\ of\ Rate (19\%)$ berarti investasi tersebut adalah layak untuk dijalankan (masih tersisa *internal return* sebesar 4,21%).



BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan indikator kelayakan *Payback Period* (4,45 tahun) yang lebih kecil daripada umur ekonomis investasi (15 tahun) berarti investasi tersebut layak dilaksanakan. Sedangkan berdasarkan *Discounted Payback Period*, adalah selama 9 tahun dan 5 bulan tetapi masih dalam kategori layak.
2. Berdasarkan indikator kelayakan *Net Present Value* bernilai positif (Rp. 785.741.652) berarti investasi tersebut layak dilaksanakan.
3. Berdasarkan indikator *Internal Rate of Return* (23,21%) yang lebih besar daripada *Cut of Rate*-nya (19%) berarti investasi tersebut layak dilaksanakan.
4. Berdasarkan kesamaan dari interpretasi indikator *Payback Period* dan *Discounted Payback Period*, NPV dan IRR (ketiganya menunjukkan interpretasi layak) berarti investasi tersebut layak untuk dilaksanakan.

6.2 Saran

1. Perusahaan sebaiknya memperlihatkan secara eksplisit nilai pajak (tingkat pajak) dan nilai bunga hutang dalam laporan keuangannya.
2. Perusahaan sebaiknya memperbaiki profitabilitasnya (meningkatkan penjualan dan efisiensi) agar nilai proyeksi CIF tidak berbeda jauh dengan CIF yang akan terjadi pada 12 tahun kedepan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anthony, Robert N. and James Reece, **Management Accounting**, Fifth Edition. Homewood Illionis: Richard D. Irwin, Inc, Irwin Georgetown, 1975.
- Djarwanto, **Capital Budgeting**, Edisi Pertama, Cetakan kedua, Yogyakarta : BPFE, 1987.
- Kartadinata, Abas, **Pembelajaan**, Edisi Pertama, Cetakan Ketiga, Jakarta : Penerbit PT. Rineka Cipta, 1990.
- Levy, Haim and Marshall Sarnat, **Capital Investment and Financial Decision**, London: Prentice Hall International Inc., 1978.
- Mas'ud Mc dan Mustofa, **Penerapan Penilaian Investasi**, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Penerbit Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Gajah Mada, 1982.
- Riyanto, Bambang, **Dasar-Dasar Pembelajaan Perusahaan**, Edisi Keempat, Cetakan Ketiga, Yogyakarta : Penerbit Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, 1997.
- Suad, Husnan dan Suwarsono, **Studi Kelayakan Proyek**. Edisi Keempat, Cetakan Pertama, Yogyakarta : Penerbit BPFE bekerjasama dengan LMP2AMP – YKPN, 2000.
- Van Home, James C., **Financial Management and Policy**, Fourth Edition, London: Prentice Hall Inc., 1977.
- Van Home, James C., John M. Machowicz Jr. **Fundamentals of Financial Management**, Edisi Kesepuluh, London : Prentice Hall Inc. , 1998.
- Weston, J. Fred and Thomas E. Copeland, **Manajemen Keuangan**, Jilid I, Edisi Kedelapan, Cetakan Kesembilan, Terjemahan: Jaka Wasana dan Kirbrandoko. Jakarta: Penerbit Erlangga PT. Gelora Aksara Pratama, 1996.
- Weston, J. Fred and Eugene F. Brigham, **Essential of Managerial Finance**, Eleventh Edition, Hinsdale, Illionis: The Dryden Press, 1996

PT. WAWASAN INDAH GRAHA
NERACA
PER 31 DESEMBER 1988

54



AKTIVA

Aktiva Lancar:

Kas	Rp.	7.174.500	
Bank		316.245.795	
Piutang Usaha		735.401.000	
Persediaan Barang		284.460.800	
Total Aktiva Lancar			Rp. 1.343.282.095

Aktiva Tetap:

Gedung-Gedung	Rp.	678.587.500	
Peralatan & Mesin		1.892.050.000	
Inventaris		317.450.000	
Total Aktiva Tetap			Rp. 2.888.087.500

Aktiva Lain-Lain

Rp. 283.615.705

TOTAL AKTIVA

Rp. 4.514.985.300

PASSIVA

Hutang Lancar:

Hutang Dagang	Rp.	326.737.300	
Hutang Lain-Lain		392.570.000	
Total Hutang			Rp. 719.307.300

Modal

Modal Usaha	Rp.	3.446.493.975	
Laba Tahun Berjalan		349.184.025	
Total Modal			Rp. 3.795.678.000

TOTAL PASSIVA

Rp. 4.154.985.300

PT. WAWASAN INDAH GRAHA
NERACA
PER 31 DESEMBER 1999

55

A K T I V A

Aktiva Lancar:

Kas	Rp.	7.850.000
Bank		45.570.295
Piutang Usaha		81.183.000
Persediaan Barang		154.888.000

Total Aktiva Lancar Rp. 289.491.295

Aktiva Tetap:

Gedung-Gedung	Rp.	678.587.500
Peralatan & Mesin		1.892.050.000
Inventaris		317.450.000

Total Aktiva Tetap Rp. 2.888.087.500

Aktiva Lain-Lain Rp. 155.615.705

TOTAL AKTIVA Rp. 3.333.194.500

P A S S I V A

Hutang Lancar:

Hutang Dagang	Rp.	183.129.750
Hutang Lain-Lain		44.257.000

Total Hutang Rp. 227.386.750

Modal

Modal Usaha	Rp.	2.859.690.250
Laba Tahun Berjalan		246.117.500

Total Modal Rp. 3.351.925.250

TOTAL PASSIVA Rp. 3.333.194.500

PT. WAWASAN INDAH GRAHA
N E R A C A
 PER 31 DESEMBER 2000

56

A K T I V A

Aktiva Lancar:

Kas	Rp.	8.250.000	
Bank		50.782.950	
Piutang Usaha		72.118.000	
Persediaan Barang		105.380.000	
Total Aktiva Lancar			Rp. 236.530.950

Aktiva Tetap:

Gedung-Gedung	Rp.	678.587.500	
Peralatan & Mesin		1.892.050.000	
Inventaris		317.450.000	
Total Aktiva Tetap			Rp. 2.888.087.500

Aktiva Lain-Lain

Rp. 155.615.705

TOTAL AKTIVA

Rp. 3.280.234.155

P A S S I V A

Hutang Lancar:

Hutang Dagang	Rp.	83.129.750	
Hutang Lain-Lain		56.477.000	
Total Hutang			Rp. 139.606.750

Modal

Modal Usaha	Rp.	2.556.943.945	
Laba Tahun Berjalan		583.683.460	
Total Modal			Rp. 3.724.310.865

TOTAL PASSIVA

Rp. 3.280.234.155



PT. WAWASAN INDAH GRAHA
PERHITUNGAN RUGI LABA
PERIODE 1 JANUARI S/D 31 DESEMBER 1998

Pendapatan		Rp. 1.217.020.000
Harga Pokok Proyek		Rp. (754.552.400)
Laba kotor		<u>Rp. 462.467.600</u>
Biaya Operasional:		
Biaya Gaji	48.792.000	
Biaya Keamanan Proyek	7.718.980	
Biaya Listrik	3.488.200	
Biaya Telepon	7.545.540	
Biaya Air (PAM)	2.315.159	
Biaya Fotocopy & Keperluan Kantor	7.292.906	
Biaya Perangko dan Materai	1.979.500	
Biaya Transport	11.384.800	
Biaya Iuran	968.350	
Biaya Asuransi	3.477.500	
Biaya Pemasaran	3.597.340	
Biaya Pemeliharaan Aktiva	8.399.500	
Biaya Lain-Lain	6.323.700	
Jumlah Biaya Operasional		<u>Rp. 113.283.575</u>
Laba Bersih Sebelum Bunga & Pajak		<u><u>Rp. 349.184.025</u></u>

PT. WAWASAN INDAH GRAHA
PERHITUNGAN RUGI LABA
PERIODE 1 JANUARI S/D 31 DESEMBER 1999

Pendapatan		Rp. 872.475.000
Harga Pokok Proyek		Rp. (523.485.000)
Laba kotor		<u>Rp. 348.990.000</u>
Biaya Operasional:		
Biaya Gaji	45.600.000	
Biaya Keamanan Proyek	4.214.000	
Biaya Listrik	4.260.000	
Biaya Telepon	9.052.000	
Biaya Air (PAM)	2.163.700	
Biaya Fotocopy & Keperluan Kantor	4.815.800	
Biaya Perangko dan Material	1.850.000	
Biaya Transport	9.640.000	
Biaya Iuran	905.000	
Biaya Asuransi	3.250.000	
Biaya Pemasaran	3.362.000	
Biaya Pemeliharaan Aktiva	7.850.000	
Biaya Lain-Lain	5.910.000	
Jumlah Biaya Operasional		<u>Rp. 102.872.500</u>
Laba Bersih Sebelum Bunga & Pajak		<u><u>Rp. 246.117.500</u></u>

PT. WAWASAN INDAH GRAHA
PERHITUNGAN RUGI LABA
PERIODE 3 JANUARI S/D 30 DESEMBER 2000

Pendapatan		Rp. 1.877.932.000
Harga Pokok Proyek		<u>Rp (1.183.097.160)</u>
Laba kotor		Rp. 649.834.840
Biaya Operasional:		
Biaya Gaji	50.850.000	
Biaya Keamanan Proyek	6.521.000	
Biaya Listrik	5.265.000	
Biaya Telepon	9.543.200	
Biaya Air (PAM)	3.144.600	
Biaya Fotocopy & Keperluan Kantor	4.954.380	
Biaya Perangko dan Materai	2.465.000	
Biaya Transport	8.947.000	
Biaya Iuran	988.200	
Biaya Asuransi	3.550.000	
Biaya Pemasaran	3.864.000	
Biaya Pemeliharaan Aktiva	6.488.000	
Biaya Lain-Lain	4.580.000	
Jumlah Biaya Operasional		<u>Rp. 111.151.380</u>
Laba Bersih Sebelum Bunga & Pajak		<u><u>Rp. 583.683.460</u></u>