

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN
PADA PT TRIMITRA PRAWARA KENDARI**

OLEH :

AFDIANI MURSAN

4512012142



SKRIPSI

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar

Sarjana Ekonomi

PROGRAM STUDI MANAJEMEN FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS BOSOWA

MAKASSAR

2017

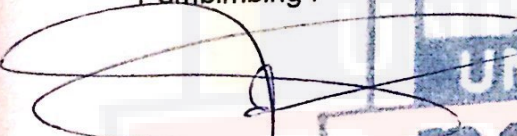
HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Ditinjau Dari Aspek Keuangan Pada PT. Timitra Prawara Kendari
Nama Mahasiswa : Afdiani Mursan
Stambuk/Nim : 45 12 012142
Fakultas : Ekonomi
Program Studi : Manajemen

Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Chahyono, SE.M.Si



Dr. Miah Said, SE.M.Si

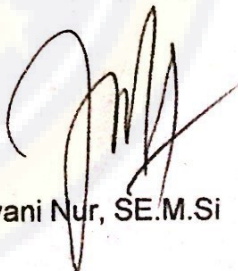
Mengetahui dan Mengesahkan :

Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi pada Universitas Bosowa Makassar

Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Bosowa

Ketua Program Studi Manajemen


Dr. H. A. Arrudin Mane, SE.M.Si


Indrayani Nur, SE.M.Si

Tanggal Pengesahan :

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan tugas akhir untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Fakultas Ekonomi Universitas Bosowa Makassar.

Penulis mengucapkan terima kasih pada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini. Pertama-tama, ucapan terima kasih penulis berikan kepada Bapak Dr. Cahyono, SE.M.Si dan Dr. Miah Said,SE,M.Si sebagai dosen pembimbing atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi bantuan literature, serta diskusi-diskusi yang dilakukan dengan penulis.

Ucapan terima kasih juga penulis tujukan kepada pimpinan PT Trimitra Prawara Kendari dan staf atas pemberian izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di perusahaan beliau. Terakhir ucapan terima kasih juga penulis berikan kepada kedua orang tua dan suami (mr). Semoga bantuan yang diberikan oleh semua pihak mendapat balassan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Kritik dan saran yang membangun akan penulis hargai demi menyempurnakan skripsi ini.

Makassar, Maret 2017

Penulis

THE FEASIBILITY ANALYSIS OF INVESTMENT IN TERMS OF FINANCIAL ASPECT ON PT TRIMITRA PRAWARA KENDARI

by:

Afdiani Mursan

Majoring In Management Faculty of Economics
Bosowa University

ABSTRACT

Afdiani. Essay. 2017. The feasibility Analisis of Investment in Terms Of Financial Aspects On PT Trimitra Prawara Kendari. (guided by Mr. Dr. Cahyono, SE,.M.Si as Consultant I and Mrs. Dr. Miah Said, SE,.M.Si as Consultant II).

This studi aims to : (1) To outline the importance of investment for the project activities to financial decision making within the company. (2) To determine the amount of net cash flow from the project activities. (3) To see what extent the results of the assessment of investment project activities, whether the investment in the project activities within the company is feasible or not.

In the data collection method of writing the author uses such as library research to obtain literature – literature books that support for scientific writing. Field research by the author direct observation to PT Trimitra Prawara Kendari. Analysis techniques that I use is a case study with tools such as cash flow analysis and analysis of investment appraisal methods.

Keywords : Investment Feasibility, Financial Aspects

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI DITINJAU DARI ASPEK KEUANGAN PADA PT TRIMITRA PRAWARA KENDARI

Oleh :

Afdiani Mursan
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi
Universitas Bosowa

ABSTRAK

Afdiani. 2017. Skripsi. Analisis Kelayakan Investasi Ditinjau Dari Aspek Keuangan Pada PT Trimitra Prawara Kendari. (dibimbing oleh Bapak Dr. Chahyono, SE.,M.Si sebagai pembimbing I dan Ibu Dr. Miah Said, SE.,M.Si sebagai pembimbing II).

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) Untuk menguraikan pentingnya investasi untuk kegiatan proyek guna pengambilan keputusan keuangan dalam perusahaan. (2) Untuk menentukan besarnya net cash flow dari kegiatan proyek. (3) Untuk melihat sampai sejauh mana hasil penilaian investasi kegiatan proyek, apakah investasi dalam kegiatan proyek dalam perusahaan layak dilaksanakan atau tidak.

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah penulis uraikan, maka penulis memberikan kesimpulan bahwa di PT Trimitra Prawara Kendari, hasil analisis mengenai kelayakkan investasi menunjukkan bahwa *net present value* yang diperoleh hasilnya positif, sehingga dengan kebijaksanaan investasi dengan perluasan usaha ini dapat diterima dan menguntungkan bagi perusahaan.

Kata Kunci : Kelayakan Investasi, Aspek Keuangan

PERNYATAAN KEORISINILAN SKRIPSI

Saya : Afdiani Mursan

Stambuk : 4512012142

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul : Analisis Kelayakan Investasi Ditinjau Dari Aspek Keuangan Pada PT Trimitra Prawara Kendari, Merupakan karya asli, seluruh ide yang ada dalam skripsi ini, kecuali yang saya nyatakan dalam kutipan, merupakan ide yang saya susun sendiri, selain itu tidak ada bagian dari skripsi ini yang telah saya gunakan sebelumnya untuk memperoleh gelar atau sertifikat akademik.

Jika pernyataan diatas terbukti sebaliknya, maka saya bersedia menerima sanksi yang telah ditetapkan oleh Fakultas Ekonomi Universitas Bosowa Makassar.

Makassar, Maret 2017

Yang Menyatakan,



Afdiani Mursan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ABSTRAK.....	v
PERNYATAAN KEORISINILAN SKRIPSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Kerangka Teori.....	6
2.2. Kerangka Pikir.....	37
2.3. Hipotesis.....	38
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	39
3.1. Daerah dan Waktu Penelitian.....	39
3.2. Metode Pengumpulan Data.....	39

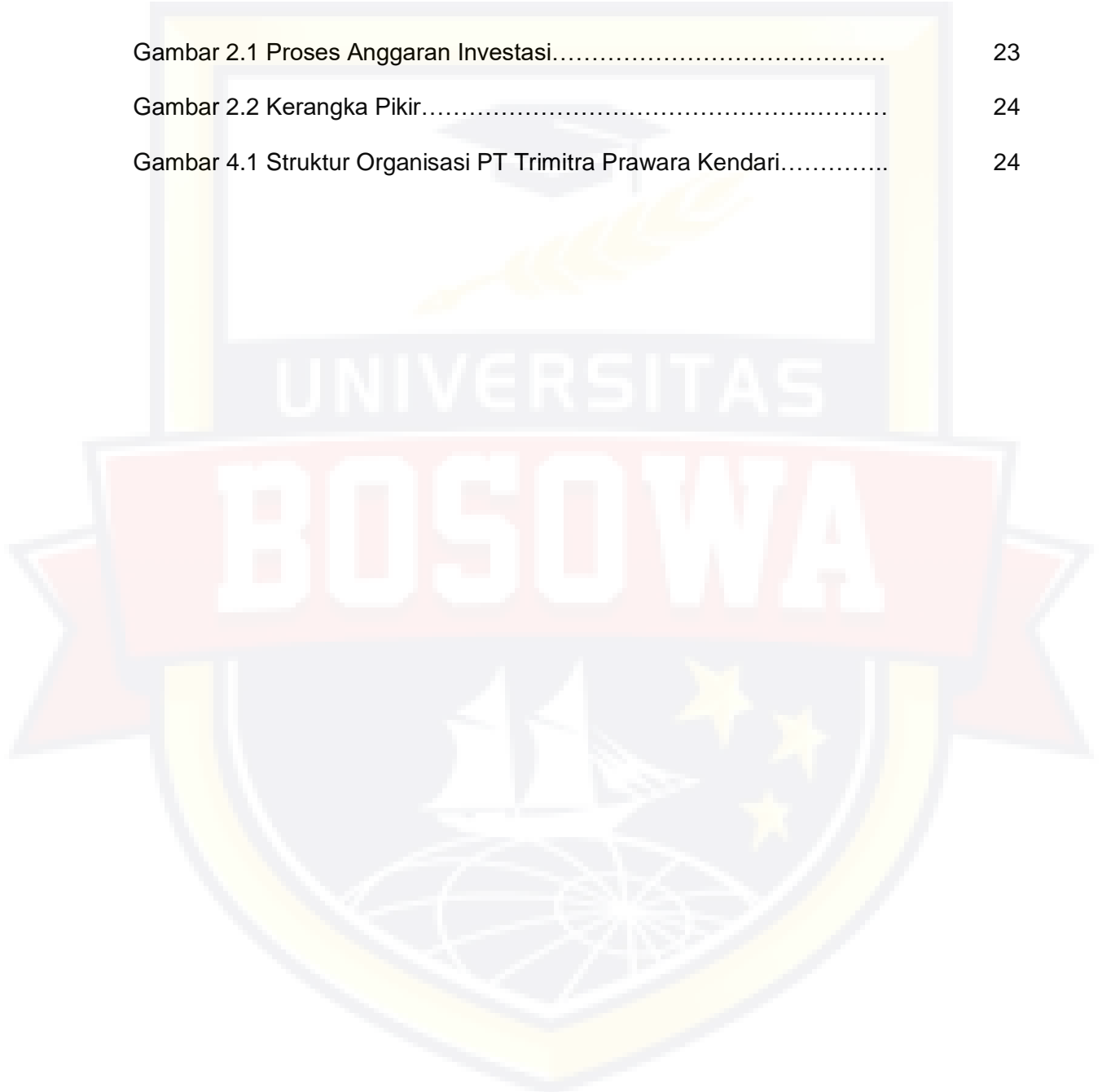
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	40
3.4. Metode Analisis.....	41
3.5. Definisi Operasional.....	42
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	44
4.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	44
4.2. Analisis Cash Flow.....	48
4.3. Analisis Kelayakkan Investasi.....	60
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
5.1. Kesimpulan.....	70
5.2. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	PT Trimitra Prawara Besarnya Penerimaan Kas Tahun 2008 – 2013.....	50
Tabel 4.2	PT Trimitra Prawara Besarnya Pengeluaran Kas Tahun 2008 – 2013.....	52
Tabel 4.3	PT Trimitra Prawara Hasil Proyeksi Cash In Flow Tahun 2008 – 2013.....	54
Tabel 4.4	PT Trimitra Prawara Besarnya Cash Out Flow Tahun 2008 – 2013.....	55
Tabel 4.5	Proyeksi Income Statement Tahun 2008 – 2013.....	57
Tabel 4.6	Proyeksi Cash Flow Tahun 2008 – 2013.....	59
Tabel 4.7	Perhitungan NPV Dengan D.F sebesar 20% (dalam Rp).....	63
Tabel 4.8	Perhitungan IRR Dengan D.F sebesar 20% (dalam Rp).....	65
Tabel 4.9	Perhitungan IRR Dengan D.F sebesar 33% (dalam Rp).....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proses Anggaran Investasi.....	23
Gambar 2.2 Kerangka Pikir.....	24
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Trimitra Prawara Kendari.....	24



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pola dasar pembangunan nasional meletakkan dasar-dasar bagi perjuangan bangsa dalam mewujudkan tujuan nasional yang memuat nilai-nilai dasar yang tetap dan tidak dibatasi oleh suatu kurun waktu. Dalam pola dasar ini dinyatakan pula bahwa pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan seluruh rakyat Indonesia. Dalam hubungannya dengan uraian tersebut di atas pada dasarnya pembangunan adalah proses perubahan yang terus menerus yang merupakan kemajuan dan perkiraan arah tujuan yang dicapai.

Untuk mewujudkan pembangunan nasional maka salah satu usaha pemerintah dewasa ini adalah melalui pelaksanaan pembangunan dibidang proyek yang dilaksanakan oleh pemerintah yang bekerja sama dengan perusahaan swasta, sehingga sejak awal hendaknya telah disadari bahwa berhasil tidaknya suatu pembangunan proyek tidak hanya tergantung pada evaluasi yang telah diadakan tetapi lebih banyak terletak pada manajemen, baik manajemen dalam melaksanakan evaluasi, maupun dalam melaksanakan atau mengelola setelah suatu proyek didirikan.

Dalam hubungannya dengan kegiatan proyek dalam pembangunan nasional, maka diperlukan adanya suatu investasi (penanaman modal) yang merupakan suatu pengikatan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba di masa yang akan datang dari kegiatan proyek. Dalam hal ini dana yang sudah ditanamkan akan terikat dalam jangka waktu yang panjang, perputaran dana tersebut kembali

menjadi uang tunai tidak dapat terjadi dalam waktu satu atau dua tahun tetapi dalam jangka waktu yang lama.

Penanaman modal dalam suatu usaha atau proyek, baik untuk usaha baru maupun perluasan usaha yang sudah ada, biasanya disesuaikan dengan tujuan perusahaan dan bentuk badan usahanya. Salah satu tujuan perusahaan didirikan adalah mencari keuntungan (profit), dalam arti seluruh aktivitas perusahaan hanya ditujukan untuk mencari keuntungan semata. Tujuan lainnya adalah bersifat sosial, artinya jenis usaha ini sengaja didirikan untuk membantu masyarakat dalam penyediaan berbagai sarana dan prasarana yang dibutuhkan, seperti pendidikan, rumah sakit, panti sosial, rumah yatim piatu, dan usaha sosial lainnya. Disamping itu ada perusahaan didirikan dengan tujuan kedua-duanya, artinya disamping ingin memperoleh keuntungan juga ingin memberikan layanan sosial. Namun dalam praktiknya usaha sosial juga perlu memperoleh keuntungan, sehingga mampu membiayai usahanya sendiri (mandiri) tidak hanya tergantung kepada donator.

Bagi perusahaan yang didirikan untuk tujuan total profit, yang paling utama adalah perlu dipikirkan seberapa lama pengembalian dana yang ditanam dproyek tersebut agar segera kembali, artinya sebelum perusahaan dijalankan, maka terlebih dahulu perlu dihitung apakah proyek atau usaha yang akan dijalankan benar-benar dapat mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dalam proyek tersebut dalam jangka waktu tertentu dan dapat memberikan keuntungan finansial lainnya seperti yang diharapkan. Jika tidak, maka sebaiknya perusahaan tersebut jangan dijalankan. Oleh sebab itu, untuk menghindari kegagalan ini perlu dilakukan studi sebelum proyek tersebut dijalankan. Studi ini dikenal dengan nama Studi Kelayakan

Bisnis. Salah satu tujuan dilakukan studi kelayakan bisnis adalah untuk mencari jalan keluar agar dapat meminimalkan hambatan dan resiko yang mungkin timbul dimasa yang akan datang.

Akan tetapi dengan mengadakan perluasan usaha dari penanaman modal bagi suatu usaha kontraktor, maka tidaklah mudah saja dilakukan melainkan melalui analisis kelayakan investasi, sehingga untuk dapat melakukan analisis kelayakan investasi maka diperlukan suatu metode penilaian investasi.

Selanjutnya perlu ditambahkan bahwa tambahan dana dari kegiatan proyek sebenarnya masih banyak mengundang permasalahan terutama dalam rangka peningkatan profitabilitas perusahaan. Untuk itu peran pihak pengusaha kontraktor dituntut pula adanya keahlian dalam mengelola usahanya agar dapat berkembang sebagaimana yang diharapkan. Keahlian yang dimaksud tidak hanya menyangkut bagaimana mengelola proyek melainkan juga diperlukan kelayakan investasi yang dilakukan oleh perusahaan.

PT Trimitra Prawara Kendari adalah perusahaan yang bergerak dibidang developer dan property, seperti developer untuk pembangunan perumahan. Perusahaan tersebut dari tahun ke tahun mengalami perkembangan dari kegiatan proyek, dengan berkembangnya kegiatan proyek dalam perusahaan, maka perlu dilakukan penyusunan studi kelayakan untuk menghindari resiko kerugian dimasa yang akan datang, memudahkan perencanaan, pelaksanaan pekerjaan, dan memudahkan pengawasan.

Dalam perluasan usaha untuk kegiatan proyek, diperlukan adanya metode penilaian investasi yang dimaksudkan untuk melihat apakah tambahan dana untuk

perluasan usaha dalam kegiatan proyek dapat dikatakan layak atau tidaknya, dengan kata lain bahwa penilaian investasi dapat membantu perusahaan dalam mengetahui apakah investasi dari kegiatan proyek itu harus dilaksanakan atau tidak.

Untuk mengukur sampai sejauh mana menariknya suatu usulan investasi dari perluasan usaha, maka terdapat beberapa kriteria yang lazim disebut "*Investment Criteria*". Setiap kriteria itu dapat dipakai untuk menentukan diterima tidaknya suatu usulan investasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa analisis kelayakan investasi sangatlah diperlukan oleh perusahaan untuk menentukan layak tidaknya investasi itu dilakukan khususnya terhadap kegiatan proyek, dengan demikian maka penulis memilih judul penulisan skripsi yaitu : "Analisis Kelayakan Investasi Ditinjau Dari Aspek Keuangan pada PT Trimitra Prawara Kendari".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Apakah rencana investasi dengan perluasan usaha layak untuk dilaksanakan?
2. Apakah hasil penilaian investasi dari perluasan usaha untuk kegiatan proyek dapat menguntungkan bagi perusahaan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan umum dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menguraikan pentingnya investasi untuk kegiatan proyek guna pengambilan keputusan keuangan dalam perusahaan.
2. Untuk menentukan besarnya *net cash flow* dari kegiatan proyek.
3. Untuk melihat sampai sejauh mana hasil penilaian investasi kegiatan proyek, apakah investasi dalam kegiatan proyek dalam perusahaan layak dilaksanakan atau tidak.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk memberikan gambaran tentang metode penilaian investasi dalam perusahaan kontraktor guna pengambilan keputusan keuangan.
2. Sebagai bahan masukan bagi yang mempelajari masalah serupa dimasa yang akan datang atau sebagai bahan referensi bagi peneliti yang membahas masalah yang sama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Menurut Kashmir dan Jakfar (2007:6) Studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Mempelajari secara mendalam artinya meneliti secara sungguh-sungguh data dan informasi yang ada, kemudian diukur, dihitung, dan dianalisis hasil penelitian tersebut dengan menggunakan metode-metode tertentu. Penelitian yang dilakukan terhadap usaha yang dijalankan dengan ukuran tertentu, sehingga diperoleh hasil maksimal dari penelitian tersebut.

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan bahwa usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan non finansial sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah, dan masyarakat luas.

Pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuan utamanya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan non profit pun

perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi juga non finansial. Jadi dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan dapat memberikan gambaran apakah usaha atau bisnis yang diteliti layak atau tidak untuk dijalankan.

Untuk menentukan layak atau tidaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek. Setiap aspek untuk bisa dikatakan layak harus memiliki suatu standar nilai tertentu, namun keputusan penilaian tak hanya dilakukan pada salah satu aspek saja. Penilaian untuk menentukan kelayakan harus didasarkan kepada seluruh aspek yang akan dinilai nantinya.

Ukuran kelayakan masing-masing jenis usaha sangat berbeda, misalnya antara usaha jasa dan usaha non jasa, seperti pendirian hotel dengan usaha pembukaan perkebunan kelapa sawit atau usaha peternakan dengan pendidikan. Akan tetapi, aspek-aspek yang digunakan untuk menyatakan layak atau tidaknya adalah sama, sekalipun bidang usahanya berbeda.

Penilaian masing-masing aspek nantinya harus dinilai secara keseluruhan bukan berdiri sendiri-sendiri. Jika ada aspek yang kurang layak akan diberikan beberapa saran perbaikan, sehingga memenuhi kriteria layak dan jika tidak dapat memenuhi kriteria tersebut sebaiknya jangan dijalankan.

Aspek-aspek yang dinilai dalam studi kelayakan bisnis meliputi aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek keuangan, aspek teknis/operasional, aspek manajemen dan organisasi, aspek ekonomi dan sosial, serta aspek dampak lingkungan. Untuk menilai semua aspek ini perlu dibentuk semacam tim yang terdiri dari orang-orang yang berasal dari berbagai bidang keahlian.

Aspek hukum digunakan untuk meneliti kelengkapan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki mulai dari badan usaha, izin-izin, sampai dokumen lainnya. Kemudian aspek pasar dan pemasaran adalah meneliti seberapa besar pasar yang akan dimiliki dan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar serta bagaimana strategi yang akan dijalankan nantinya.

Aspek keuangan adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Dari sini akan terlihat pengembalian uang yang akan ditanamkan seberapa lama akan kembali. Sedangkan aspek manajemen dan organisasi adalah untuk mengukur kesiapan dan kemampuan sumber daya manusia yang akan menjalankan usaha tersebut dan mencari bentuk organisasi yang sesuai dengan usaha yang dijalankan.

Aspek teknis atau produksi adalah untuk menentukan lokasi, *layout* gedung, dan ruangan, serta teknologi yang akan dipakai. Lokasi yang akan menjadi perhatian adalah lokasi yang akan dijadikan sebagai kantor pusat, lokasi pabrik, dan lokasi gudang. Demikian pula dengan penentuan *layout* ruangan juga akan dinilai.

Penelitian selanjutnya adalah untuk menilai manfaat ekonomi dan sosial dengan dijalankannya bisnis tersebut bagi masyarakat. Yang terakhir adalah untuk menilai dampak lingkungan yang ditimbulkan nantinya, apabila bisnis tersebut dijalankan termasuk metode penanggulangannya.

2.1.2. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Lima tujuan sebelum suatu usaha atau proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan, yaitu :

1. Menghindari resiko kerugian

Untuk mengatasi resiko kerugian dimasa yang akan datang, karena dimasa yang akan datang ada semacam kondisi ketidakpastian. Kondisi ini yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa diramalkan. Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak diinginkan, baik resiko yang dapat dikendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

2. Memudahkan perencanaan

Jika sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi dimasa yang akan datang, maka akan mempermudah dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan. Perencanaan meliputi : berapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha atau proyek akan dijalankan, dimana lokasi proyek akan dibangun, siapa-siapa yang akan melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan. Yang jelas dalam perencanaan sudah terdapat jadwal pelaksanaan usaha, mulai dari usaha dijalankan sampai waktu tertentu.

3. Memudahkan pelaksanaan perencanaan

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis

tersebut telah memiliki pedoman yang harus dikerjakan. Kemudian pengerjaan usaha dapat dilakukan secara sistematis, sehingga tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun. Rencana yang sudah disusun dijadikan acuan dalam mengerjakan setiap tahap yang sudah direncanakan.

4. Memudahkan pengawasan

Dengan dilaksanakannya suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar pelaksanaan usaha tidak melenceng dari rencana yang telah disusun. Pelaksana pekerjaan bisa sungguh-sungguh melakukan pekerjaannya karena merasa ada yang mengawasi, sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak terhambat oleh hal-hal yang tidak perlu.

5. Memudahkan pengendalian

Jika dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan, maka apabila terjadi suatu penyimpangan akan mudah terdeteksi, sehingga akan bisa dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke jalur yang sesungguhnya, sehingga pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

2.1.3. Pengertian Pembelanjaan Perusahaan

Keberhasilan suatu perusahaan lebih banyak ditentukan oleh dana pengelolanya karena dana merupakan suatu faktor yang sangat penting didalam melakukan aktivitas perusahaan. Dengan dana yang memadai disertai pengelolaan yang efisien tentunya akan menjaga dan mempertahankan kelancaran aktivitas perusahaan.

Pengelolaan dana sering disinonimkan dengan istilah pembelanjaan, telah mengalami perkembangan mulai dari pengertian pembelanjaan yang hanya mengutamakan usaha mendapatkan dana, yaitu bahwa pembelanjaan meliputi seluruh kegiatan yang mempersiapkan dan mengatur penarikan serta penggunaan dana termasuk didalamnya perencanaan dan pelaksanaannya.

Pembelanjaan perusahaan adalah terjemahan dari kata "*Business Finance*" dari kata ini ada pula menerjemahkan dalam arti modal atau permodalan. Kendatipun demikian pembelanjaan itu menyangkut segala proses penggunaan dana.

Untuk lebih jelasnya penulis akan menggunakan beberapa pendapat Alex s. Nitisemito (2002) yaitu sebagai berikut :

"semua kegiatan perusahaan yang ditujukan untuk mendapatkan dana dan menggunakan modal dengan cara yang efisien dan efektif hampir tidak mungkin menarik modal dengan cara yang paling efektif dan efisien. Sebelum, mengetahui tujuan penggunaan modal yang paling efektif dan efisien hampir tidak mungkin menjalankan sebelum mengetahui modal yang akan ditarik baik dalam jenis maupun jumlah".

Selanjutnya Bambang Riyanto (2008) mengemukakan pengertian pembelanjaan yaitu :

“semua kegiatan perusahaan yang bersangkutan dengan usaha mendapatkan dana yang dibutuhkan oleh perusahaan beserta usaha untuk mengusahakan dana tersebut seefisien mungkin”.

Kemudian menurut Manullang (2005) memberikan pengertian pembelanjaan perusahaan yaitu :

“pembelanjaan perusahaan adalah semua kegiatan perusahaan yang ditujukan untuk melaksanakan kegiatan pembelanjaan perusahaan, pertama-tama harus ditetapkan tiga hal yaitu : tujuan perusahaan dan prosedur pembelanjaan meliputi penetapan dalam hal bagaimana memperoleh dana yang dibutuhkan untuk mengawasi, mengatur pelaksanaan kredit”.

Kegiatan dibidang keuangan disamping beberapa kegiatan lainnya merupakan suatu kegiatan yang penting dalam kehidupan suatu perusahaan, apabila suatu perusahaan telah didirikan maka sejak semua ada, tiga hal dalam bidang keuangan harus ditetapkan yaitu tujuan pembelanjaan perusahaan. Kebijakan pembelanjaan dan prosedur pembelanjaan perusahaan. Tujuan pembelanjaan perusahaan itu meliputi tujuan untuk jangka pendek, penetapan kebijakan pembelanjaan berupa penetapan pedoman meliputi kegiatan penyediaan pengadministrasian dan penggunaan dana perusahaan serta prosedur pembelanjaan yang merupakan langkah atau cara yang harus dilaksanakan oleh perusahaan.

Dengan memperhatikan beberapa definisi pembelanjaan tersebut diatas, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa pembelanjaan adalah segala aktivitas yang sehubungan dengan pengumpulan data dengan cara efektif dan efisien. Dari semua pengertian yang telah dikemukakan, maka dapat dilihat bahwa pembelanjaan itu mempunyai arti yang bervariasi. Namun inti dari keseluruhan

pendapat tersebut sama yaitu hanya berkisar dari usaha mendapatkan dan bagaimana menggunakan dana seefektif mungkin.

Sehubungan dengan pengertian pembelanjaan dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu :

1. Pengertian dalam arti luas yaitu sebagai usaha untuk mendapatkan dana dan menggunakannya seefisien mungkin.
2. Pengertian dalam arti sempit yaitu hanya berkisar pada usaha mendapatkan dana.

Menurut Manullang (2005) bahwa fungsi pembelanjaan perusahaan itu dapat dibagi menjadi tiga keputusan utama, yaitu :

1. Keputusan Investasi

Keputusan investasi merupakan keputusan yang terpenting diantara tiga keputusan tersebut. Investasi modal merupakan suatu aspek utama dari keputusan alokasi modal pada usulan investasi dimana hasilnya baru diterima pada waktu yang akan datang, karena hasilnya akan dapat diketahui dengan pasti, maka usulan investasi itu perlu dievaluasi dalam kegiatannya dengan laba yang diharapkan serta dengan risikonya dalam *investment decision making*, keputusan mengenai alokasi modal. Dalam kaitannya dengan keputusan investasi dengan menetapkan jumlah modal yang diperlukan untuk membelanjai harta, komposisi harta, dan kemungkinan resiko usaha yang akan timbul.

2. Keputusan Pembalajaan

Keputusan yang kedua dalam bidang keuangan bagi suatu perusahaan adalah yang berkaitan dengan sumber pembalajaan (*financial decision*). Disini manager keuangan harus dapat menetapkan struktur modal yang optimal.

3. Keputusan Laba

Keputusan laba yang terpenting bagi suatu perusahaan adalah berkaitan dengan kebijaksanaan laba. Keputusan laba atau deviden itu termasuk mengenai penetapan besarnya laba yang dibayarkan kepada pemilik modal atau pemegang saham dan stabilitas *dividen stock*. *Stock dividen* dan pembelian kembali saham beredar. *Dividen pay out* yaitu suatu keputusan yang harus ditahan, nilai deviden bagi investor harus seimbang dengan *opportunity cost* dari laba yang ditahan sebagai bentuk pembalajaan intern, maka keputusan mengenai laba atau deviden ini harus dianalisa dengan kaitannya dengan keputusan tentang kebijaksanaan pembalajaan.

Selanjutnya untuk menunjang suatu pengaplikasian pembalajaan dalam suatu perusahaan maka diperlukan suatu prinsip-prinsip pembalajaan perusahaan, dimana prinsip-prinsip pembalajaan perusahaan adalah pedoman atau aturan/ketentuan yang perlu diperhatikan dalam menetapkan keputusan yang perlu diperhatikan dalam menetapkan keputusan yang berkaitan dengan kebijaksanaan investasi dan kebijaksanaan sumber pembalajaan.

Mengenai prinsip-prinsip pembalajaan ini dapat dibagi dalam 2 bagian yaitu:

1. Bahwa kebutuhan modal jangka panjang (modal tetap harus dibelanjai dengan sumber modal pinjaman jangka panjang dan modal sendiri).
2. Bahwa kebutuhan modal jangka pendek (modal kerja) harus dibelanjai dengan sumber modal pinjaman jangka pendek dan modal sendiri.

Dari kedua prinsip tersebut dikemukakan bahwa sebagai modal andalan adalah modal sendiri. Dimana modal kerja modal sendiri dapat terdiri dari modal, laba ditahan, dan cadangan modal atau surplus. Dalam manajemen pembelanjaan ini juga termasuk tanggung jawab mengenai kebijaksanaan mengenai keuangan dalam suatu perusahaan.

2.1.4. Pengertian Investasi

Bagi setiap perusahaan dalam menjalankan aktivitas usaha dewasa ini menunjukkan gejala-gejala perkembangan yang semakin memberikan arah yang tidak menentu. Hal ini ditandai dengan adanya perubahan-perubahan dalam bidang perekonomian secara keseluruhan, karena adanya berbagai kebijaksanaan yang ditempuh pemerintah dewasa ini seperti kebijaksanaan dalam penetapan keuangan, perpajakan, dan lain sebagainya.

Adanya berbagai kebijaksanaan yang ditempuh pemerintah tersebut secara tidak langsung dapat menimbulkan faktor persaingan yang semakin tajam dari setiap barang usaha (perusahaan) baik perusahaan dagang maupun perusahaan jasa dimana masing-masing mempunyai kegiatan usaha yang sama atau sejenis.

Kecenderungan dalam perkembangan perekonomian secara keseluruhan yang dibarengi dengan perkembangan kegiatan usaha dari setiap perusahaan pada

khususnya merupakan faktor yang akan dianalisa atau dipelajari secara seksama oleh berbagai pihak sehingga tidak menimbulkan gejala-gejala yang dapat menghambat perkembangan dunia usaha.

Bagi setiap perusahaan dalam melakukan kegiatan usaha harus mampu mengolah sumber daya yang dimiliki secara lebih efektif dan efisien, sehingga salah satu faktor dalam pengelolaan dana dalam kegiatan usaha adalah diperlukan suatu investasi atau *capital investment*.

Dalam dunia usaha *capital investment* merupakan istilah yang tidak asing lagi terutama bagi mereka yang memang bannyak bergerak dalam kegiatan usaha penanaman modal. *Capital investment* atau penanaman modal adalah kegiatan ekonomi dimana seseorang baik secara langsung maupun tidak langsung menginvestasikan modalnya dalam suatu bentuk badan usaha. Hasrat untuk menanamkan modalnya dalam suatu bentuk badan usaha terdorong oleh suatu harapan bahwa kegiatan yang dilakukannya akan dapat memberikan keuntungan baginya.

Namun hal penting yang perlu dipertimbangkan oleh setiap orang dalam kegiatan investasi tersebut adalah bahwa modal yang ditanamkan saat ini dapat diperoleh hasilnya setelah beberapa waktu kemudian, karena adanya kemungkinan ketidakpastian, yang bisa menyebabkan harapan dari pengusaha atau investor tidak tercapai.

Menurut William F.S, investasi adalah mengorbankan dollar sekarang untuk dollar dimasa yang akan datang. Dari pengertian ini terkandung dua atribut penting didalam investasi, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu.

Mengorbankan uang artinya menanamkan sejumlah dana (uang) dalam suatu usaha saat sekarang atau saat investasi dimulai. Kemudian mengharapkan pengembalian investasi dengan disertai tingkat keuntungan yang diharapkan dimasa yang akan datang (dalam waktu tertentu).

Pengorbanan sekarang mengandung suatu kepastian bahwa uang yang digunakan untuk investasi sudah pasti dikeluarkan. Sedangkan hasil dimasa yang akan datang bersifat tidak pasti, tergantung dari kondisi dimasa yang akan datang.

Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, oleh karena itu investasi pun dibagi dalam beberapa jenis. Dalam praktiknya, jenis investasi dibagi dua macam, yaitu :

1. Investasi Nyata (*real investment*)

Investasi nyata atau *real investment* merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin.

2. Investasi Finansial (*Financial Investment*)

Investasi Finansial atau *Financial Investment* merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham, atau obligasi, atau surat berharga lainnya seperti deposito.

Investasi dapat pula diartikan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu yang relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu baik bersifat fisik ataupun non fisik, seperti : proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung, dan proyek penelitian dan pengembangan.

Secara umum pengertian proyek adalah kegiatan yang melibatkan berbagai sumber daya yang terhimpun dalam suatu wadah (organisasi) tertentu dalam jangka waktu tertentu untuk melakukan kegiatan yang telah ditetapkan sebelumnya atau untuk mencapai sasaran tertentu.

Kegiatan proyek biasanya dilakukan untuk berbagai bidang, antara lain :

1. Pembangunan fasilitas baru, artinya merupakan kegiatan yang benar-benar baru dan belum pernah ada sebelumnya, sehingga ada penambahan usaha baru.
2. Perbaikan fasilitas yang sudah ada, merupakan kelanjutan dari usaha yang sudah ada sebelumnya. Artinya sudah ada kegiatan sebelumnya, namun perlu dilakukan tambahan atau perbaikan yang diinginkan.
3. Penelitian dan pengembangan, merupakan kegiatan penelitian yang dilakukan untuk suatu fenomena yang muncul dimasyarakat, lalu dikembangkan sedemikian rupa sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

Dalam praktiknya, timbulnya suatu proyek disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain :

1. Adanya permintaan pasar, artinya adanya suatu kebutuhan dan keinginan dalam masyarakat yang harus disediakan. Hal ini disebabkan karena jenis produk yang tersedia belum mencukupi atau memang belum ada sama sekali.
2. Untuk meningkatkan kualitas produk, bagi perusahaan tertentu proyek dilakukan dalam rangka meningkatkan kualitas atau mutu suatu produk. Hal ini dilakukan karena tingginya tingkat persaingan yang ada.

3. Kegiatan pemerintah, artinya merupakan kehendak pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat atas suatu produk atau jasa, sehingga perlu disediakan berbagai produk melalui proyek-proyek tertentu.

Pengertian Bisnis adalah kegiatan atau usaha yang dilakukan untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan tujuan dan target yang diinginkan dalam berbagai bidang, baik jumlah maupun waktunya.

Untuk pengertian investasi, penulis mengutip beberapa pendapat para ahli ekonomi, yang sebagaimana dikemukakan oleh Mulyadi (2001) bahwa : “penanaman modal (*capital expenditure* atau *capital investment*) adalah pengikatan sumber-sumber dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang”. Sebagai contoh adalah penggantian atau penambahan kapasitas pabrik seperti pembelian dan penggantian mesin dan *equipment*. Dalam hal ini dana yang akan ditanamkan akan terikat dalam waktu yang panjang, perputaran dana tersebut kembali menjadi uang tunai tidak dapat terjadi dalam waktu satu atau dua tahun tetapi dalam jangka waktu yang lama. Penanaman modal yang banyak mengandung resiko dan ketidakpastian.

Selanjutnya James Van Horne (2005) mengatakan bahwa :”*capital investment is a current cash outlay in the anticipation of benefits to be realized on the future*”. Dari kutipan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa *capital investment* merupakan suatu pengeluaran uang untuk ditanamkan dalam suatu bentuk badan usaha dengan harapan dapat memberikan keuntungan dimasa yang akan datang. Inti dari kutipan ini adalah bahwa pengeluaran uang itu dilakukan pada saat

sekarang, tetapi realisasi keuntungannya baru dapat dilihat setelah beberapa waktu kemudian.

Menurut Robert Anthony (2009) bahwa : "*investment means the sacrifices of immediate satisfaction*". Disini Robert Anthony mengartikan *capital investment* sebagai suatu pengorbanan kepuasan sekarang untuk mencapai suatu kepuasan dimasa yang akan datang. Selanjutnya perlu ditambahkan bahwa kegiatan investasi seseorang dapat mengorbankan kebutuhannya berupa tidak langsung mengkonsumsi uangnya melainkan digunakan dalam bentuk investasi.

Pengertian kedua ahli ini dapatlah dikatakan bahwa penanaman modal pada suatu investasi bertujuan untuk memperoleh mafaat yang menguntungkan dimasa yang akan datang. Dana penanaman investasi itu dapat dibedakan atas investasi pada aktiva lancar dan aktiva tetap.

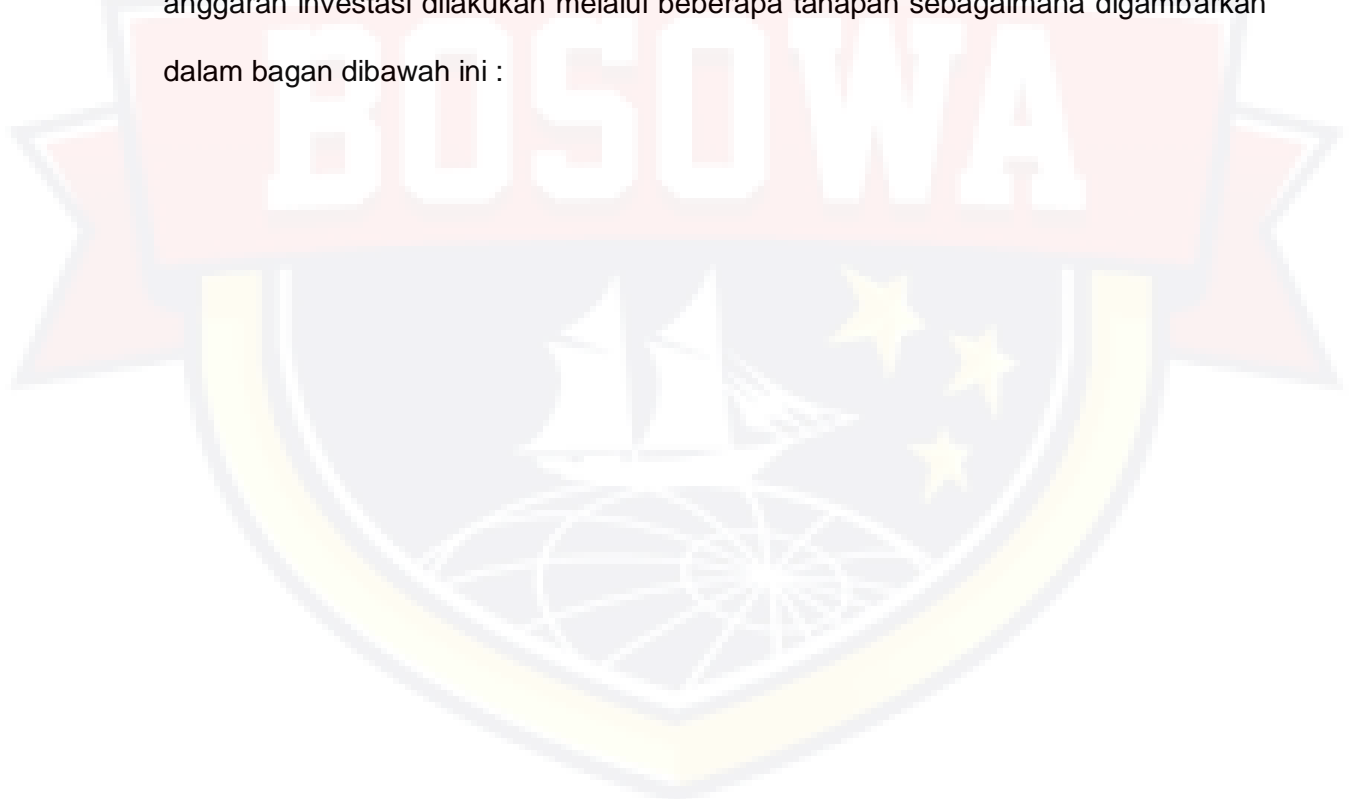
Pada aktiva tetap meliputi : tanah, bangunan, mesin-mesin, peralatan, dan pengambilan yang diharapkan dapat diterima dalam jangka waktu lebih dari satu tahun atau sesuai dengan umur aktiva tersebut. Sedangkan pada aktiva lancar investasi tersebut dapat berupa persediaan atau piutang dan hasil yang akan diperoleh dapat diterima dalam waktu singkat yakni kurang atau sama dengan satu tahun.

Dengan demikian perbedaan kedua macam investasi ini terletak pada cara perputarannya dan soal waktu. Untuk itu, sebelum mengadakan investasi perlu mengadakan penilaian yang akurat agar investasi tidak merugikan atau mendatangkan laba.

Selanjutnya Abbas Kartadinata (2002) bahwa :”investasi adalah konvensi uang pada saat sekarang dengan perhitungan untuk memperoleh arus dana atau penghematan arus dana dimasa yang akan datang”.

Setiap usulan investasi haruslah diukur dari kemampuan proyek tersebut untuk menghasilkan arus dana yang lebih besar dari investasi semula dan dengan demikian memberikan tingkat pemulihan yang sepadan dengan apa yang diinginkan para investor. Dengan sepadan dimaksudkan sekurang-kurangnya sama atau lebih besar.

Kemudian menurut Abbas kartadinata (2002) bahwa tata cara atau proses anggaran investasi dilakukan melalui beberapa tahapan sebagaimana digambarkan dalam bagan dibawah ini :



GAMBAR 2.1

PROSES ANGGARAN INVESTASI



Seperti tampak pada bagan proses anggaran investasi dimulai dengan identifikasi kesempatan investasi. Secara kecil-kecilan kesempatan investasi itu mungkin berupa pembelian mesin maupun untuk proyek. Kesempatan investasi itu memasuki tahap perencanaan dimana dilakukan analisa mengenai manfaat dan

biaya proyek tersebut bagi perusahaan serta kemampuan perusahaan untuk melaksanakan proyek itu sebaik-baiknya.

Kesempatan itu selain patut dipertimbangkan kemudian akan memasuki tahap evaluasi. Pada tahap ini dilakukan perkiraan-perkiraan yang lebih cermat baik mengenai dana yang dikeluarkan untuk proyek investasi tersebut maupun mengenai arus dana yang diperkirakan akan masuk kedalam kas perusahaan dimasa yang akan datang. Usulan proyek yang telah melalui tahap evaluasi secara tersendiri atau dikelompokkan dengan proyek lainnya sebagai suatu proyek yang besar kemudian memasuki tahap selesai. Pada tahap ini tiap-tiap proyek diuji mempergunakan tolak ukur yang telah ditetapkan dalam anggaran investasi seperti tingkat pemulihan yang diperkirakan jangka waktu pengembalian modal, nilai tunai *netto*, dan seterusnya.

Proyek-proyek yang tidak memenuhi kriteria yang ditentukan ditolak, sedangkan proyek yang lulus kemudian memasuki tahap pelaksanaan. Pada tahap ini dana yang diperlukan dikumpulkan dan mulai melakukan pengeluaran uang untuk pembelanjaan proyek sampai proyek tersebut mulai berjalan.

Saat proyek sudah berjalan dimulai pada tahap pengawasan. Pada tahap ini perusahaan harus berusaha dan menjaga agar aktiva, tenaga kerja, bahan-bahan, dan biaya-biaya yang dikeluarkan semuanya diolah secara efisien. Setelah berjalan sekian lama mungkin proyek itu habis masanya dan dihentikan. Pada saat itu berhasil atau gagal, penelitian, dan pemeriksan itu akan mencetuskan gagasan-gagasan penyempurnan dalam tata cara perencanaan dan evaluasi kesempatan investasi berikutnya.

2.1.5. Jenis – jenis Investasi

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa *capital investment* adalah suatu pengeluaran uang untuk ditanamkan dalam bentuk badan usaha dengan harapan dapat memberikan keuntungan dimasa yang akan datang. Sehingga jelas apakah investasi itu dalam bentuk modal tetap atau modal lancar, meskipun demikian tetap berpedoman bahwa suatu konsepsi modal itu meliputi modal tetap dan modal lancar, yang penting adalah bahwa modal yang ditanamkan dalam aktiva tetap seperti halnya dana yang ditanamkan dalam aktiva lancar secara konsepsional tidak mempunyai perbedaan karena keduanya diharapkan dapat diperoleh setelah beberapa waktu yang akan datang.

Perbedaannya hanya terletak pada jangka waktu pengembaliannya investasi dalam aktiva lancar diharapkan akan dapat diterima kembali keseluruhannya dalam waktu beberapa tahun secara berangsur-angsur melalui depresiasi atau penyusutan. Dengan demikian perbedaan itu hanya terletak pada waktu dan cara perputarannya dalam masing-masing aktiva.

Seperti dikemukakan oleh Bambang Riyanto (2008) bahwa perputaran dana yang diinvestasikan dalam aktiva lancar maupun aktiva tetap itu adalah berbeda, sebagai berikut :

Kas	_____	Aktiva Lancar	_____	Kas
Kas	_____	Aktiva Tetap	_____	Kas
			Depresiasi Depresiasi Depresiasi Depresiasi	

Menurut Mulyadi (2006) bahwa jenis-jenis investasi yaitu sebagai berikut :

1. Penanaman modal yang tidak menghasilkan laba

Penanaman modal jenis ini timbul karena adanya peraturan pemerintah atau karena syarat-syarat kontrak yang telah disetujui yang mewajibkan perusahaan untuk melaksanakannya tanpa pertimbangan soal laba rugi. Sebagai contoh : karena air pabrik berakibat pengotoran lingkungan maka pemerintah mewajibkan perusahaan untuk memasang instalasi pembersih air, sebelum air tersebut dibuang keluar pabrik. Penanaman modal jenis ini karena sifatnya merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan, maka tidak perlu dibuat rincian untuk mengukur perlu tidaknya pengeluaran tersebut.

2. Penanaman modal yang tidak dapat diukur labanya

Penanaman modal yang dimaksudkan untuk menaikkan laba tetapi laba yang diharapkan akan diperoleh oleh perusahaan dengan adanya penanaman ini sulit untuk dihitung secara teliti. Sebagai contoh adalah pengeluaran biaya promosi produk untuk jangka panjang, biaya penelitian dan pengembangan, dan biaya program latihan dan pendidikan karyawan. Sulit untuk mengukur tambahan laba yang diperoleh dengan adanya pengeluaran biaya promosi produk, begitu juga sulit untuk mengukur penghematan biaya akibat adanya program latihan dan pendidikan karyawan. Biasanya yang dipakai sebagai pedoman dalam mempertimbangkan jenis penanaman modal ini adalah presentasi tertentu dari hasil penjualan (untuk biaya promosi produk). Presentasi tertentu dari laba bersih (untuk biaya penelitian dan pengembangan), penanaman

anggaran sama yang dilakukan oleh perusahaan saingan dan jumlah uang kas yang tersedia. Dalam mempertimbangkan penanaman modal jenis ini pedoman tersebut diatas tidaklah merupakan kriteria yang memuaskan dan biasanya para manajer atas dasar analisa kuantitatif.

3. Penanaman modal dalam penggantian *equipment*

Penanaman modal jenis ini meliputi pengeluaran untuk menggantikan *equipment* yang ada. Sebenarnya masalah penggantian *equipment* adalah masalah waktu, umur mesin, dan *equipment* dapat diperpanjang sampai jangka waktu yang lama apabila diadakan pemeliharaan dan reparasi yang teratur. Tetapi pada suatu saat akan terjadi bahwa biaya operasi mesin-mesin tersebut akan lebih besar dari biaya yang dikeluarkan untuk penggantian mesin tersebut. Pada saat ini mesin yang ada menjadi tidak ekonomis lagi. Pada dasarnya yang dipakai untuk mempertimbangkan penggantian *equipment* yang ada adalah penghematan biaya (*cost saving*). Apabila penghematan biaya yang diperoleh dari penggantian suatu *equipment* akan menghasilkan *return on investment* yang dikehendaki, maka penggantian tersebut secara ekonomi memang diperlukan. Meskipun penghematan biaya merupakan kriteria yang umum dipakai dalam jenis penanaman modal tetapi sering kali penghasilan juga perlu dipertimbangkan, yaitu bagaimana kapasitas produksi *equipment* yang dimiliki sekarang dan pasar masih dapat menampung tambahan produk yang akan dijual.

4. Penanaman modal dalam perluasan usaha

Penanaman ini merupakan pengeluaran untuk menambah kapasitas produksi menjadi lebih besar dari sebelumnya. Untuk jenis penanaman modal ini kriteria yang perlu dipertimbangkan adalah taksiran laba masa yang akan datang dan *return on investment* yang akan didapat karena adanya penanaman modal tersebut. Penting juga dipertimbangkan faktor resiko yang berbeda-beda untuk tiap-tiap investasi dan nilai waktu uang, karena tidak semua investasi menghasilkan aliran kas (*cash flow*) yang polanya sama dimasa yang akan datang. Pada umumnya penanaman modal membutuhkan dana yang lebih relatif besar dan keterikatan dana tersebut dalam jangka waktu yang relatif panjang serta mengandung resiko maka diperlukan pertimbangan yang masak sebelum penanaman modal tersebut dilaksanakan. Didalam prinsip akuntansi biaya "*different cost different purposes*". Dengan kata lain setiap tujuan membutuhkan informasi biaya tertentu. Ada konsep relevan dalam penanaman modal. Biaya masa yang akan datang, biaya yang diperlukan sebagai dasar pertimbangan penanaman modal adalah berbeda dengan biaya yang tercatat dalam catatan akuntansi. Biaya historis hanya diperlukan sepanjang biaya tersebut memberikan data sebagai dasar proyeksi dimasa yang akan datang.

2.1.6. Metode Penilaian Investasi

Dari beberapa definisi mengenai investasi pada umumnya kita dapat menarik dari suatu pengertian yang sama yaitu bahwa kegiatan investasi menyangkut

pengeluaran uang saat sekarang untuk mendapatkan laba dimasa yang akan datang. Maksudnya uang yang kita keluarkan untuk membiayai suatu proyek investasi, baru terlihat manfaatnya setelah beberapa waktu kemudian, karena modal yang digunakan tidak kecil jumlahnya maka kita perlu berhati-hati jangan sampai kegiatan itu justru membawa kerugian yang fatal. Dalam hal memperkecil resiko yang timbul perlu diadakan suatu analisa terhadap usulan investasi untuk melihat apakah proyek itu layak untuk dilaksanakan atau tidak, apabila dipandang dari aspek profitabilitas komersialnya.

Evaluasi atau penilaian adalah masalah pengukuran atau perbandingan pilihan-pilihan, kedalam pilihan-pilihan itu termasuk pula pilihan untuk menolak investasi yang ada. Untuk mengukur sampai sejauh mana menariknya suatu usulan investasi terdapat beberapa kriteria yang lazim disebut "*investment criteria*". Setiap kriteria itu dapat dipakai untuk menentukan diterima atau tidaknya suatu usulan investasi. Karena investasi pada proyek-proyek tersebut merupakan investasi jangka panjang, maka sebelum membahas metode penilaiannya maka dapat ditambahkan bahwa tujuan perusahaan dalam melakukan penilaian investasi adalah sebagai dasar bagi pengambilan keputusan layak tidaknya investasi ini dilakukan baik untuk kegiatan proyek maupun dalam perusahaan.

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono (2001) digunakan dalam penilaian investasi adalah ssebagai berikut, masing-masing metode tersebut akan diuraikan secara tersendiri yaitu :

1) Metode *Average Rate of Return*

Metode ini mengukur berapa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh dari suatu investasi dimana angka yang digunakan dalam perhitungannya adalah laba setelah pajak dibandingkan dengan total atau *average investment*. Untuk menentukan diterima tidaknya suatu proyek maka angka presentasi yang diperoleh itu kemudian diperbandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan. Apabila persentasinya lebih besar daripada tingkat keuntungan yang diisyaratkan maka proyek itu dikatakan menguntungkan dan apabila angka prestasinya lebih kecil proyek itu ditolak. Yang diukur dalam metode *Arr* adalah hubungan antara pendapatan tahunan dengan total investasi yang tertanam. Dapat dirumuskan oleh Suad Husnan dan Suwarsono (2001) yaitu :

$$ARR = \frac{\text{Net Annual Profit}}{\text{Investment Outlay}} \times 100\% = \frac{\text{EAT}}{\text{Investasi}} \times 100\%$$

2) Metode *Payback*

Menurut Levi dan Sarnat, *payback/payout period* (1987:10), *payback is the number of the years required to cover the initial investment outlay of the projects future cash flow as they index of and investment desirability.*

Menurut definisi ini *payback period* adalah jangka waktu yang diperlukan untuk menutupi pengeluaran-pengeluaran investasi dari penerimaan *netto* yang diharapkan dapat diterima, atau dengan kata lain *payback period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk menutupi kembali pengeluaran

investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas *netto*, dengan demikian *payback period* dari suatu investasi menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar dana yang tertanam dalam suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya. Jadi metode ini mencoba mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali.

Adapun alasan diterimanya atau ditolaknya suatu proyek investasi tersebut menurut metode ini adalah bahwa apabila *payback period* dari suatu investasi yang diusulkan lebih pendek dari periode *payback* maksimum atau periode yang diisyaratkan maka proyek itu dapat diterima. Konsep ini didasarkan pada pertimbangan tentang pentingnya dipertahankan likuiditas perusahaan dan juga konsep ini sejauh mungkin mengurangi ketidakpastian yang ada pada suatu investasi dengan rumus :

$$\text{Payback Period} = \frac{1}{\text{Net cash Flow}}$$

3) Metode *Net Present Value*

Net present value adalah metode yang diperhitungkan dengan *discount rate* yang berarti dibandingkan dengan unsur-unsur yang lain diluar proyek yang bersangkutan. Oleh karena metode ini memperhatikan "*time value of money*", maka proses yang digunakan dalam menghitung NPV adalah *proceeds*. Dalam metode ini pertama-tama dihitung adalah nilai sekarang atau *present value* dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan atas dasar *discount rate*

tertentu. Untuk memudahkan perhitungan maka rumus dari NPV, yaitu sebagai berikut :

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

Dimana :

CF_t = aliran kas pertahun pada periode t

I₀ = nilai investasi awal

r = tingkat bunga yang berlaku

Kriteria Seleksi :

- a) Jika NPV > 0, maka proyek investasi dapat diterima dan layak untuk dilaksanakan.
- b) Jika NPV < 0, maka proyek investasi tidak layak dilaksanakan.
- c) Jika NPV = 0, dengan pertimbangan tertentu seperti kepentingan bisnis jangka panjang dan maafaat social maka bisnis tersebut dapat dilaksanakan.

4) Metode *Internal Rate of Return*

Internal rate of return (IRR) adalah metode penilaian investasi mempergunakan *discount cash flow*. *Internal rate of return* dapat juga dianggap sebagai tingkat keuntungan atas investasi bersih dalam suatu proyek asal setiap *benefits* bersih yang diperoleh secara otomatis ditanam kembali dalam tahun berikutnya dan mndapatkan keuntungan dengan tingkat

yang sama yang diberi bunga selama sisa umur proyek. Untuk itu kita dapat mengadakan interpolasi dengan bantuan rumus yaitu sebagai berikut :

$$IRR = rr + \frac{NPV_{rr}}{TPV_{rr} - TPV_{rt}} \times (rt - rr)$$

Keterangan :

rr = Tingkat *discount rate* (r) lebih rendah

rt = Tingkat *discount rate* (r) lebih tinggi

TPV = *Total present value*

NPV = *Net present value*

Kriteria seleksi :

- a) Jika $IRR >$ dari tingkat bunga yang disyaratkan , maka proyek investasi layak.
- b) Jika $IRR <$ dari tingkat bunga yang disyaratkan, maka proyek investasi kurang layak. (Sutrisno,2004)

5) Metode *Profitability Index*

Metode *profitability index* atau PI dapat juga disebut *profitability ratio* atau dalam beberapa literature lain didapati symbol PV/K. metode ini menunjukkan perbandingan antara penerimaan-penerimaan kas bersih atau benefit atau biaya modal atau nilai investasi setelah dipresent valuekan. Apabila PI yang diperoleh lebih besar dari satu maka proyek itu *feasible* tetapi jika kurang dari satu ($PI < 1$) maka proyek itu tidak menguntungkan.

$$\text{Profitability Index} = \frac{\text{PV of cash flow}}{\text{Investasi}}$$

Kriteria seleksi :

- a) Jika $PI > 1$, maka proyek investasi layak
- b) Jika $PI < 1$, maka proyek investasi tidak layak. (Sutrisno,2009)

PI dipergunakan untuk menilai investasi akan menghasilkan suatu keputusan yang sama apabila dipakai metode NPV. Apabila nilai sekarang dari benefit yang diharapkan lebih besar dari nilai sekarang investasi sehingga keputusan yang dihasilkan adalah bahwa usul itu dapat diterima (menguntungkan).

2.1.7. Pengertian dan Penentuan *Cost of Capital*

1. Pengertian *Cost of Capital*

Biaya penggunaan modal atau *cost of capital* merupakan konsep yang sangat penting dalam pembelanjaan perusahaan. Konsep ini dimaksudkan untuk menghitung besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk memanfaatkan dana dari alternatif sumber yang ada.

Menurut James c. Van Horne (2005) alih bahasa Badaruddin,SE, menjelaskan bahwa biaya penggunaan modal adalah sebagai berikut : "biaya modal diperoleh dari pengembalian yang diperlukan untuk membenarkan modal". Jadi berdasarkan pengertian tersebut, *cost of capital* adalah *rate of return* perusahaan

yang dibutuhkan dari penggunaan modal yang diinvestasikan dalam rangka peningkatan nilai perusahaan dipasaran.

2. Penentuan *Cost of Capital*

Lebih lanjut dijelaskan bahwa *cost of capital* ini digunakan untuk menentukan, menolak, atau menerima suatu usulan investasi yang berfungsi sebagai *hurdle rate* yaitu tingkat pembatas. Usul proyek investasi ini dapat diterima apabila menghasilkan *rate of return* yang lebih besar dari *cost of capital* dari dana yang digunakan untuk membiayai investasi tersebut. Fungsi lain dari *cost of capital* adalah sebagai *discount rate* (tingkat bunga) yang memperhitungkan nilai sekarang (*present value*) bila menggunakan metode *net present value* atau *profitability index*.

3. Pengertian Cash Flow

Setiap perusahaan dalam menjalankan usahanya selalu membutuhkan kas. Dimana kas diperlukan untuk membiayai operasi perusahaan sehari-hari maupun untuk mengadakan investasi baru dalam aktiva tetap. Pengeluaran-pengeluaran kas suatu perusahaan dapat bersifat terus-menerus atau *continue*, misalnya pengeluaran kas untuk pembelian bahan mentah, pembayaran upah buruh, gaji, dan lain sebagainya.

Tetapi disamping itu ada aliran kas keluar (*cash out flow*) yang tidak bersifat *continue* atau bersifat *intermitten*, misalnya : pengeluaran untuk pembayaran bunga, *dividen*, pajak pendapatan, atau perseroan, pembayaran angsuran hutang, pembelian kembali saham perusahaan, pembelian aktiva tetap, dan lain sebagainya.

Disamping aliran kas keluar juga terdapat aliran kas masuk didalam perusahaan. Seperti halnya pada *cash out flow*, didalam *cash in flow* pun terdapat aliran yang bersifat *continue* dan bersifat *intermitten*.

Aliran kas masuk yang bersifat *continue* misalnya aliran kas yang berasal dari hasil penjualan produk secara tunai, penerimaan piutang, dan lain sebagainya. Sedangkan aliran kas masuk yang tidak *continue* misalnya aliran kas yang berasal dari penyertaan pemilik perusahaan, penjualan saham, penerimaan kredit bank, penjualan aktiva tetap yang tidak terpakai, dan lain sebagainya. Penerimaan dan pengeluaran kas dengan perusahaan akan berlangsung terus-menerus selama berjalannya perusahaan, dengan demikian aliran kas itu bagaikan darah yang terus menerus mengalir dalam tubuh perusahaan yang memungkinkan perusahaan itu dapat melangsungkan aktivitasnya. Kelebihan dari aliran kas keluar merupakan saldo kas yang tertahan dalam perusahaan. Besarnya saldo kas ini akan mengalami perubahan dari waktu ke waktu karena berbagai faktor. Jumlah saldo kas yang ada dalam perusahaan akan meningkat apabila aliran masuknya berasal dari penjualan tunai dan piutang yang terkumpul lebih besar daripada aliran kas keluar untuk bahan mentah, tenaga kerja, biaya lain, dan pajak. Perubahan dalam tingkat harga juga mempengaruhi terhadap aliran kas didalam perusahaan.

Dengan demikian maka dapatlah dikatakan bahwa kas adalah salah satu unsur modal kerja yang paling tinggi tingkat likuiditasnya, makin besar jumlah kas yang ada didalam perusahaan berarti bahwa tingkat likuiditasnya makin tinggi, sehingga perusahaan mempunyai resiko yang lebih kecil untuk tidak dapat memenuhi kewajiban finansialnya. Tetapi ini tidak berarti bahwa perusahaan harus

berusaha untuk mempertahankan persediaan kas yang sangat besar. Makin besarnya kas berarti makin banyak uang yang menganggur, sehingga akan memperkecil profitabilitasnya. Sebaliknya perusahaan hanya mengejar profitabilitas saja akan berusaha agar semua persediaan kasnya dapat diputar atau dalam keadaan bekerja. Kalau perusahaan menjalankan kegiatan tersebut berarti akan menempatkan perusahaan itu dalam keadaan likuid, apabila sewaktu-waktu ada tagihan.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi besar kecilnya persediaan kas suatu perusahaan, dapatlah disebutkan terutama :

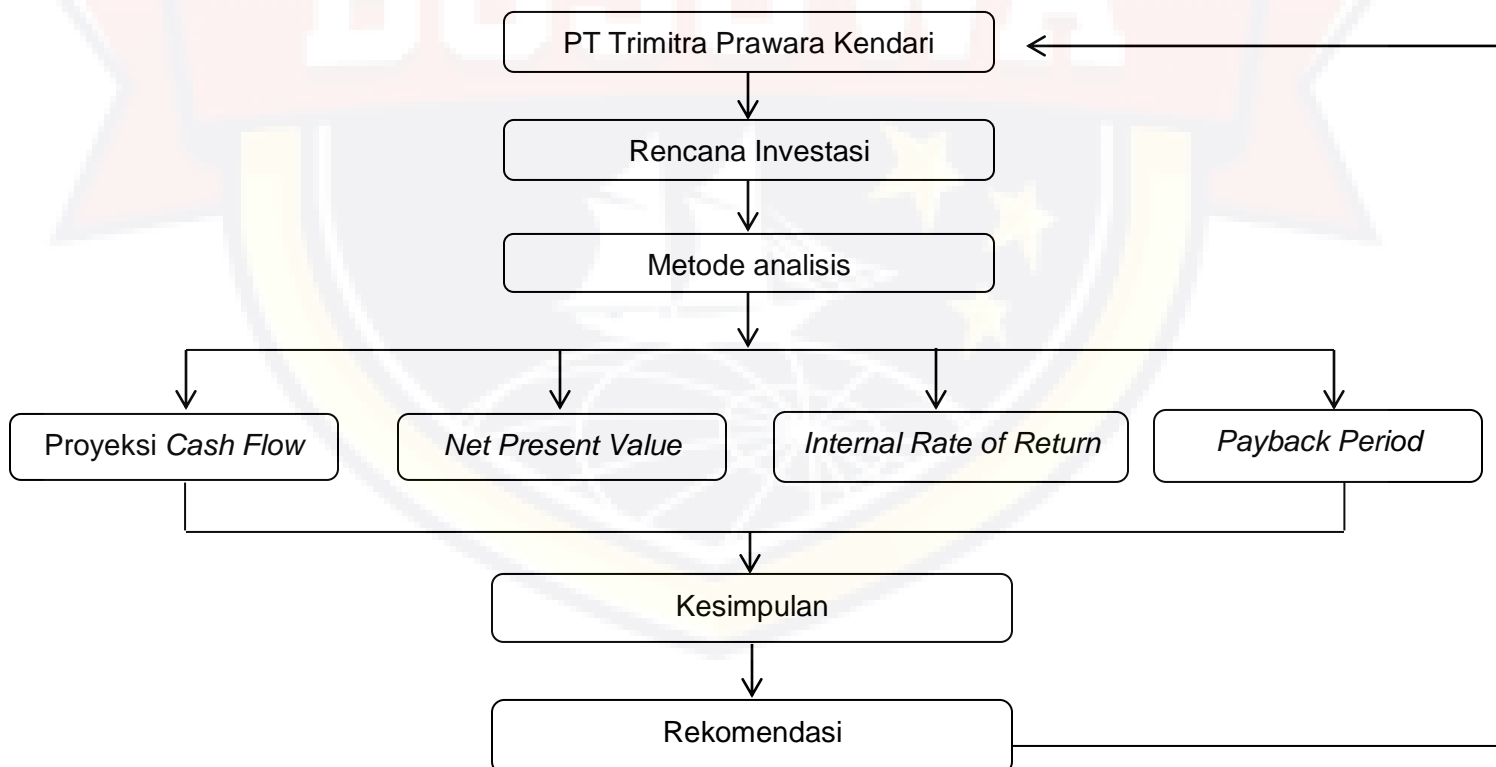
- a) Pertimbangan antara aliran kas masuk dan aliran kas keluar. Adanya pertimbangan yang baik mengenai kuantitas maupun timing antara *cash in flow* dan *cash out flow* dalam suatu perusahaan berarti bahwa pengeluaran kas baik mengenai waktunya akan dapat dipenuhi dari penerimaan kas, sehingga perusahaan tidak perlu mempunyai persediaan bersih kasnya.
- b) Penyimpangan terhadap aliran kas yang diperkirakan. Untuk menjaga likuiditas perusahaan perlu membuat perkiraan atau estimasi mengenai aliran kas didalam perusahaan. Apabila aliran kas kenyataannya selalu sesuai dengan estimasinya, maka perusahaan tersebut tidak mempunyai persediaan bersih yang besar.
- c) Adanya hubungan yang baik dengan bank-bank. Apabila pimpinan suatu perusahaan telah berhasil dapat membina hubungan yang baik dengan bank akan mempermudah baginya untuk mendapatkan kredit dalam menghadapi kesukaran finansialnya.

2.2. Kerangka Pikir

PT Trimitra Prawara Kendari sebagai perusahaan yang bergerak dibidang kontraktor, agar menunjang aktivitas operasionalnya maka perusahaan perlu melakukan analisis kelayakan investasi dengan *proyeksi cash flow*, metode *net present value*, *internal rate of return*, dan *payback period*. Sehingga dari hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan oleh perusahaan dari tiap metode dapat menunjukkan bahwa layak atau tidaknya investasi dilaksanakan.

Untuk memudahkan penyusunan dan pembahasan ini maka penulis membuat suatu acuan atau gambaran yang tercakup dalam kerangka pikir sebagai berikut :

Gambar 2.2 Kerangka Pikir



2.3. Hipotesis

Berdasarkan masalah pokok yang telah dikemukakan, maka penulis mengajukan hipotesis sebagai jawaban sementara atas masalah tersebut, yaitu :

1. Diduga, bahwa dengan *analisis cash flow* maka dapatlah diketahui besarnya *net cash flow* dari kegiatan proyek dalam perusahaan.
2. Diduga, bahwa penetapan metode penilaian investasi yaitu dengan metode NPV, IRR, dan PI, maka dapat menunjukkan layak untuk dilaksanakan.



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Daerah Penelitian

Dalam pembahasan skripsi ini, penelitian dilakukan pada PT Trimitra Prawara Kendari yang berlokasi di kota kendari wilayah Sulawesi tenggara. Dengan waktu penelitian lebih kurang 1 (satu) bulan, mulai dari bulan November sampai dengan bulan Desember 2014.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Untuk menunjang penulisan skripsi ini maka diperlukan data, sehingga untuk memperoleh data dalam penulisan maka diperlukan dua metode penelitian yaitu, sebagai berikut :

1) *Library Research* (Penelitian Pustaka)

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan peninjauan pada berbagai pustaka dengan membaca atau mempelajari buku-buku literatur lainnya yang erat hubungannya dengan penulisan skripsi ini dan dapat mendukung pokok pembahasan.

2) *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data yang sehubungan dengan penulisan skripsi ini. Untuk hal tersebut maka penulis mengadakan :

a) Observasi

Teknik observasi dilakukan dengan jalan mengadakan pengamatan atau peninjauan secara langsung obyek penelitian dalam perubahan,

seperti penerimaan kas, pengeluaran kas, jurnal investasi, dan jumlah lainnya yang menunjang pembahasan skripsi ini yang diperoleh pada bagian keuangan pada PT Trimitra Prawara Kendari.

b) Interview

Dilakukan dengan jalan wawancara secara langsung dengan pimpinan perusahaan, kepala bagian keuangan, dan sejumlah staf yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

3.3. Jenis dan Sumber Data

Untuk dapat menunjang pembahasan skripsi ini, maka jenis dan sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dapat berupa :

1. Data Primer

Data yang diperoleh dengan jalan mengadakan pengamatan serta wawancara secara langsung dengan pimpinan perusahaan dan sejumlah staf pada PT Trimitra Prawara Kendari yang sehubungan dengan data yang akan diperoleh.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dengan jalan mengumpulkan dokumen-dokumen serta sumber-sumber lainnya terutama informasi keuangan berupa penerimaan kas, pengeluaran kas, serta data lainnya yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

3.4. Metode Analisis

Untuk menguji sampai sejauh mana kebenaran hipotesis yang telah dikemukakan sebelumnya maka metode analisis yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Analisis *Cash Flow*

Suatu analisis yang berfungsi untuk menentukan besarnya penerimaan kas dengan pengeluaran kas dalam kegiatan proyek.

2. Analisis Metode Penilaian Investasi

Suatu analisis yang berfungsi untuk melihat sampai sejauh mana penilaian investasi, apakah investasi layak diterima. Untuk menentukan layak tidaknya penilaian investasi maka diperlukan metode penilaian investasi yaitu sebagai berikut :

a. *Net Present Value*

Net Present Value yaitu memperhitungkan nilai waktu uang yaitu metode untuk melihat apakah investasi yang akan dilakukan oleh perusahaan menguntungkan atau tidak. Dengan demikian Riyanto Bambang mengemukakan rumus sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Dimana :

k = *Discount rate* yang digunakan

At = *Cash Flow* pada periode t

n = Periode terakhir dimana *cash flow* diharapkan

b. Metode IRR (Internal Rate of Return)

Metode IRR yaitu menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan akan diterima dengan nilai sekarang.

$$IRR = i + \frac{NPV}{NPV - NPV} (i - i)$$

Dimana :

i = *Discount rate* yang pertama

ii = *Discount rate* yang kedua

NPV = Hasil perhitungan NPV pertama dengan *discount rate* pertama

3.5. Definisi Operasional

Agar diperoleh gambaran tentang variabel - variabel yang diteliti, maka berikut ini penulis akan memberikan definisi operasional yang berkaitan dengan permasalahan antara lain, sebagai berikut :

1. Investasi adalah suatu keputusan yang diambil oleh seseorang untuk mengalokasikan sumber daya yang berupa sejumlah dana yang dimiliki saat sekarang dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau meningkatkan nilai sumber daya tersebut dikemudian hari.
2. Fungsi pembelanjaan adalah dapat dirinci menjadi tiga keputusan utama yang perusahaan harus lakukan : keputusan investasi, keputusan pembelanjaan, keputusan *dividen* (saham). Setiap keputusan harus dipertimbangkan berkaitan dengan tujuan perusahaan.

3. Metode *net present value* adalah menghitung nilai waktu uang, yaitu nilai rupiah yang diterima sekarang lebih besar nilainya dibanding dengan nilai rupiah yang sama yang diterima setahun kemudian.
4. Metode IRR adalah menghitung *rate of return* yang akan menyamakan nilai sekarang dari suatu investasi dengan nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih dimasa yang akan datang, dan jika *rate of return* adalah lebih besar dari biaya modal yang diperhitungkan, maka investasi tersebut dapat diterima.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Perusahaan

4.1.1. Profil Perusahaan

PT Trimitra Prawara adalah sebuah perusahaan developer nasional yang tengah berkembang pesat dengan *core business* pembangunan perumahan berbagai tipe, mulai dari tipe kecil, menengah, dan besar. Wilayah kerja perusahaan meliputi lokasi yang paling strategis di bogor, palangkaraya, dan kendari.

PT Trimitra Prawara adalah perusahaan yang sedang berkembang dengan budaya yang bersifat kekeluargaan. Diperusahaan ini jenjang karir sangat terbuka untuk para karyawan. Selain itu perusahaan ini juga mengadakan training untuk *soft skill* maupun *hard skill*, prospek karir, training internal, dan eksternal baik cara *soft skill* dan *hard skill*.

4.1.2. Struktur Organisasi

Organisasi merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dengan suatu usaha dalam melaksanakan kegiatannya, sebab bila suatu usaha tanpa organisasi, maka tujuan yang hendak dicapai sulit untuk direalisasikan.

Berdasarkan uraian diatas mengenai struktur organisasi pada PT Trimitra Prawara Kendari adalah didasarkan atas bentuk organisasi fungsional. Untuk lebih jelasnya berikut ini disajikan gambar struktur organisasi perusahaan PT Trimitra Prawara Kendari, sebagai berikut :



4.1.3. Deskripsi Jabatan

Struktur organisasi PT Trimitra Prawara Kendari terdiri dari satu orang pimpinan dan dibantu oleh dua orang manajer, yaitu manajer operasional dan manajer administrasi dan keuangan. Masing –masing manajer mempunyai peranan masing – masing, namun pertanggung jawaban operasional perusahaan dilakukan oleh pimpinan perusahaan sekaligus direktur utama, untuk mengambil langkah dan keputusan untuk arah jalannya perusahaan.

I. Pimpinan

Pimpinan bertugas untuk membuka, memimpin, mengurus, mengendalikan, dan menangani proyek – proyek yang dilaksanakan maupun pengambilan keputusan mengenai kegiatan operasional perusahaan.

II. Manajer Operasional

Manajer operasional bertugas untuk mengendalikan bidang operasional proyek – proyek diwilayah baik dalam hal mutu, waktu, dan biaya, sesuai dengan ketentuan dalam proyek dan target – target yang sudah disetujui. Manajer operasional bertanggung jawab langsung kepada pimpinan perusahaan.

III. Bagian Pemasaran dan Administrasi Kontrak

Manajer Bagian Pemasaran dan Administrasi Kontrak mempunyai tugas mencari proyek, dan membuat kontrak baik kepada pemberi proyek maupun terhadap rekanan.

IV. Bagian Pengendalian

Bagian pengendalian, bertugas menganalisa produksi dan biaya yang telah terjadi dilapangan dan menyusun rencana kerja berikutnya.

V. Bagian Logistik dan Peralatan

Bagian Logistik dan Peralatan mempunyai tugas memonitor pemakaian peralatan, baik alat intern maupun alat ekstern, dan melakukan pengadaan material yang dibutuhkan proyek.

VI. Manajer Administrasi dan Keuangan

Manajer Administrasi dan Keuangan, bertugas untuk mengandilkan bidang administrasi, pembinaan sumber daya manusia, keuangan, dan pembukuan yang berkaitan dengan kegiatan diwilayahnya. Manajer administrasi dan keuangan bertanggung jawab kepada pimpinan perusahaan.

VII. Bagian teknik dan anggaran

Bagian teknik dan anggaran mempunyai tugas yaitu menyusun rencana anggaran dan pendapatan terhadap proyek baru.

VIII. Bagian SDM dan Umum

Bagian SDM dan Umum bertugas memonitor kebutuhan karyawan, merekrut karyawan, pelatihan karyawan, penggajian, serta urusan umum perusahaan.

IX. Bagian Keuangan dan Pajak

Bagian keuangan dan pajak mempunyai tugas menyusun laporan perpajakan, membuat *cash flow*, memverifikasi data keuangan, serta memasukkan, mengolah, dan membuat laporan keuangan setiap periode.

4.2. Pembahasan

4.2.1. Analisis Cash Flow

Perusahaan selalu memerlukan kas untuk membiayai aktivitas perusahaan. Kas merupakan aktiva yang paling likuid atau merupakan salah satu unsur modal kerja yang paling tinggi likuidnya berarti bahwa semakin besar jumlah kas yang dimiliki oleh suatu perusahaan akan semakin tinggi pula tingkat likuiditasnya. Tetapi suatu perusahaan yang mempunyai tingkat likuiditas yang tinggi karena adanya kas dalam jumlah yang besar berarti tingkat perputaran kas tersebut rendah dan mencerminkan adanya *over investment* dalam kas, dan berarti pula bahwa perusahaan kurang efektif dalam mengelola kas.

Jumlah kas yang relatif kecil akan diperoleh tingkat perputaran kas yang tinggi dan keuntungan yang diperoleh akan lebih besar, tetapi suatu perusahaan yang hanya mengejar keuntungan tanpa memperhatikan likuiditas akhirnya perusahaan itu akan dalam keadaan likuid.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa kas sangat berperan dalam menentukan kelancaran kegiatan perusahaan. Oleh karena itu, kas sangatlah diperlukan bagi perusahaan. Dengan kas yang memadai akan dapat membantu untuk menyelesaikan proyek. Tanpa kas maka tidaklah mungkin perusahaan dapat

menyelesaikan proyek-proyek sehingga mempengaruhi aktivitas perusahaan untuk memperoleh laba yang maksimal.

PT Trimitra Prawara Kendari merupakan perusahaan yang bergerak dibidang usaha developer, untuk dapat membantu perusahaan dalam menyelesaikan proyek-proyek untuk pembangunan gedung maka perlunya diperhatikan masalah *cash flow*. Sebelum dipaparkan analisis *cash flow* maka berikut ini akan disajikan penerimaan kas (*cash in flow*) yaitu sebagai berikut :





Dari besarnya uraian penerimaan kas (*cash in flow*) tahun 2008-2013 menunjukkan bahwa besarnya penerimaan kas dari proyek tahun 2008 adalah Rp 457.500.000, tahun 2009 adalah 491.075.000, tahun 2010 sebesar Rp 529.757.500, tahun 2011 sebesar Rp 571.133.250, tahun 2012 sebesar Rp 615.071.575, dan tahun 2013 sebesar Rp 664.228.732.

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka berikut ini akan disajikan besarnya pengeluaran kas (*cash out flow*) tahun 2008–2013 sebagai berikut :





Berdasarkan data mengenai besarnya pengeluaran kas tahun 2008-2013 maka besarnya pengeluaran kas tahun 2008 sebesar Rp 415.500.000, tahun 2009 sebesar Rp 451.075.000, tahun 2010 sebesar Rp 491.375.000, tahun 2011 adalah sebesar Rp 515.133.250, tahun 2012 sebesar Rp 595.071.575, dan tahun 2013 sebesar Rp 602.325.125.

Untuk menunjang proses penyusunan *cash flow* dalam penilaian investasi maka ditetapkan bahwa besarnya kenaikan *cash flow* dan *cash out flow* sebesar 15%, dengan demikian maka dapatlah disajikan hasil proyeksi *cash flow* tahun 2008-2013 yaitu sebagai berikut :







Berdasarkan hasil proyeksi *cash in flow* dan *cash out flow* yang diperoleh dari PT Trimitra Prawara Kendari maka untuk menunjang suatu penilaian investasi dari perluasan usaha, maka diperlukan proyeksi *income statement*.

Dalam hubungannya dengan uraian diatas, maka berikut ini akan disajikan proyeksi *income statement* tahun 2008-2013, yaitu sebagai berikut :





Dari proyeksi *income statement* menunjukkan bahwa besarnya laba bersih sesudah pajak sebesar Rp 52.529.361, tahun 2009 sebesar Rp 105.408.427, tahun 2010 sebesar Rp 69.469.691, tahun 2011 sebesar Rp 94.907.422, dan tahun 2012 sebesar Rp 105.654.816.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka berikut ini akan disajikan proyeksi *cash flow* dari PT Trimitra Prawara yaitu sebagai berikut :





4.3. Analisis Kelayakan Investasi

Pada dasarnya penilaian terhadap suatu usulan investasi dilakukan dengan tujuan untuk memilih atau untuk dapat mengambil keputusan mengenai dilaksanakan atau tidaknya proyek tersebut. Penilaian dapat dilakukan baik untuk proyek yang sedang berjalan, yang belum, maupun proyek yang akan dilaksanakan.

Sebagaimana diketahui bahwa keputusan investasi banyak mengandung unsur ketidakpastian, dalam arti ada banyak resiko yang mungkin timbul karena keputusan investasi itu adalah menyangkut keadaan dimasa yang akan datang. Seseorang ssebagai pengambil keputusan harus mengetahui bebeberapa hal yang mungkin dihadapi, misalnya dalam hal apa yang akan dihasilkan, siapa yang jadi pembelinya, dan berapa modal yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan itu. Point terakhir ini amat penting karena besar kecilnya modal uang yang dimiliki mampengaruhi pula tentang besar kecilnya kegiatan yang dapat dilaksanakan. Disamping itu permodalan banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar perusahaan antara lain darimana modal diperoleh, berapa tingkat bunga yang harus dibayarkan kepada pemilik modal dan lain-lain.

Untuk mengukur mengukur sampai sejauh mana menariknya suatu usulan investasi, maka terdapat beberapa kriteria yang lazim dilakukan disebut *investment criteria*. Setiap kriteria itu dapat dilakukan untuk menentukan diterima tidaknya suatu usulan investasi.

Untuk dapat melihat layak tidaknya suatu investasi itu dilaksanakan, maka penulis menggunakan metode :

1. Metode *Payback Period*

Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan “*proceeds*” atau aliran kas netto (*net cash flow*). Dengan demikian *payback period* dari suatu investasi menggambarkan panjangnya waktu yang diperlukan agar dana yang ditanam pada suatu investasi dapat diperoleh kembali seluruhnya. Apabila *proceeds* setiap tahunnya sama jumlahnya, maka *payback period* dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan *proceeds* tahunan.

Jumlah investasi	= Rp 303.208.575,25	
Proceeds tahun 1	= Rp 70.292.361,04	(—)
	Rp 232.916.214,21	
Proceeds tahun 2	= Rp 126.568.427,64	(—)
	Rp 106.347.789,52	
Proceeds tahun 3	= Rp 93.803.691,05	(—)
	Rp 12.544.095,45	

Besarnya *payback period* adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 &= \text{Rp } 12.544.095,45 \\
 &\quad \underline{\hspace{1.5cm}} \quad \text{X 1 tahun} \\
 &\text{Rp } 107.874.220,21 \\
 &= \text{Rp } 3 \text{ tahun } 11 \text{ bulan}
 \end{aligned}$$

2. Metode *Net Present Value*

Net present value adalah salah satu metode yang dapat digunakan untuk menilai suatu usulan investasi dalam mengambil keputusan mengenai dapat

tidaknya investasi itu dilaksanakan, atau dengan kata lain NPV adalah metode untuk menilai apakah investasi yang dilakukan itu dapat memberikan keuntungan sesuai yang diharapkan.

Sebagaimana halnya dengan metode-metode lainnya yang mendasarkan perhitungan pada arus *cash flow*, metode ini tentu saja mempunyai kelemahan disamping kebaikannya. Para ahli sendiri mengakui bahwa tidak ada satupun metode yang dianggap paling baik untuk digunakan, karena setiap metode masing-masing mempunyai kebaikan dan kelemahan. Terlepas dari semua kebaikan serta kelemahan yang dimiliki oleh masing-masing kriteria investasi itu, penulis dalam pembahasan ini memilih tiga metode yang diharapkan dapat membantu dalam memecahkan permasalahan perusahaan. Dalam pembahasannya besarnya *discount* faktor sebesar 20%.

Analisis pertama adalah penetapan metode NPV yang perhitungannya seperti yang ada dalam tabel berikut ini :

TABEL 4.7
PERHITUNGAN NPV DENGAN D.F SEBESAR 20%
(DALAM RUPIAH)

Tahun	Cash Flow/Proceeds	D.F	P.V dari Proceeds
1	70.292.361,04	0,833	59.084.157,75
2	126.568.427,69	0,694	87.838.488,82
3	93.803.691,05	0,579	54.312.337,12
4	107.874.220,21	0,482	51.995.374,14
5	127.089.022,22	0,402	51.089.786,93
6	142.063.656,37	0,334	47.649.661,23

Present value of proceeds = Rp 351.969.805,99

Present value of outlays = (Rp 303.208.575,25)

Net present value (NPV) + Rp 48.761.230,74

Dari hasil perhitungan ini ternyata bahwa total *present value* dari penerimaan-penerimaan proyek yang diharapkan selama beberapa tahun mendatang lebih besar dari *present value* modal investasi. Hal ini menunjukkan bahwa NPV yang diperoleh hasilnya positif, sehingga berdasarkan metode analisis ini dapat disimpulkan bahwa kebijaksanaan investasi proyek dalam perluasan usaha adalah menguntungkan dan dengan demikian dapat diterima. Hal ini disebabkan karena besarnya *net present value* adalah Rp 48.761.230, yang diperoleh dari total *present value of proceeds* adalah sebesar Rp 351.969.805 dikurangi dengan Rp 303.208.575.

3. Metode *Internal Rate of Return*

Selanjutnya untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kemampuan perusahaan tersebut dalam menghasilkan laba yang diharapkan maka digunakan IRR. *Internal rate of return* adalah nilai *discount rate* i yang membuat nilai sekarang bersih dari suatu proyek sama dengan nol, atau dengan kata lain IRR adalah tingkat bunga yang akan menjadikan nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan dapat diterima (*present value of future proceeds*) sama dengan nilai sekarang dari pengeluaran modal (*present value of capital investment outlays*).

Penilaian dengan metode ini merupakan tindak lanjut dari penilaian dengan metode pv yang memberikan gambaran mengenai kepastian bunga positif dari *net present value* itu sama dengan nol.

Analisis dengan pv seperti diatas, menghasilkan *net present value* yang positif berarti bahwa kebijaksanaan investasi proyek itu menguntungkan. Namun tidak dapat ditunjukkan seberapa besar tingkat keuntungan itu bila dibandingkan dengan biaya modal yang harus ditanggung. Perhitungan NPV dengan *discount rate* sebesar 20% yang memberikan hasil yang positif itu menunjukkan bahwa irr masih berada diatas 20%, artinya *rate of return* dari perusahaan itu lebih besar daripada *cost of capital* yang harus ditanggungnya.

Untuk mencari irr sebenarnya maka, berikut ini akan disajikan perhitungan npv dengan *discount factor* sebesar 20% yaitu sebagai berikut :

TABEL 4.8
PERHITUNGAN IRR DENGAN D.F SEBESAR 20%
(DALAM RUPIAH)

Tahun	Cash Flow	D.F	P.V dari Proceeds
1	70.292.361,04	0,833	59.084.157,75
2	126.568.427,69	0,694	87.838.488,82
3	93.803.691,05	0,579	54.312.337,12
4	107.874.220,21	0,482	51.995.374,14
5	127.089.022,22	0,402	51.089.786,93
6	142.063.656,37	0,334	47.649.661,23

TABEL 4.9
PERHITUNGAN NPV DENGAN D.F SEBESAR 33%
(DALAM RUPIAH)

Tahun	Cash Flow	D.F	P.V dari Proceeds
1	70.292.361,04	0,833,758	53.267.950,4
2	126.568.427,69	0,565,574	71.511.161,64
3	93.803.691,05	0,425,435	39.566.568,69
4	107.874.220,21	0,329,230	35.490.618,45
5	127.089.022,22	0,180,240	22.876.023,00
6	142.063.656,37	0,135,181	19.259.593,60

Present value of proceeds = Rp 242.271.915,52

Present value of outlays = (Rp 303.208.575,25)

Net present value (NPV) Rp -60.936.659,74

Untuk mencari IRR yang sebenarnya dengan metode interpolasi, kita gunakan hasil perhitungan dalam metode PV dan hasil perhitungan coba-coba pada tingkat *discount* 33% seperti diatas. Dari perhitungan dua tingkat *discount* yang berbeda itu diperoleh hasil sebagai berikut :

NPV = Rp 48.761.230,74

NPV = Rp 60.936.659,73

N = 20%

i = 33%

Dengan demikian IRR yang dicari adalah :

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= \frac{20\% + 48.761.230,74}{48.761.230,74 - 60.936.659,73} \quad (13\%) \\ &= 20\% + \frac{48.761.230,74}{109.679.890,47} \quad (13\%) \\ &= 20\% + 5,77 \end{aligned}$$

IRR = 25,77

Dari hasil perhitungan ini diperoleh nilai IRR sebesar 25,77% dimana tingkat itu lebih tinggi daripada tingkat bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa sampai pada tahun 2008 kebijaksanaan investasi pada PT Trimitra Prawara Kendari akan mampu memberikan hasil atau keuntungan pada tingkat 25,77% itu merupakan *cut off*

rate (tingkat pemotong) yang berarti tingkat bunga modal yang ditanggung oleh perusahaan mencapai tingkat 25,77%, yaitu menyamai tingkat IRR yang diperoleh perusahaan, kebijaksanaan ini masih dapat diterima, artinya keuntungan yang diharapkan dapat diterima perusahaan cukup untuk menutupi semua biaya yang dikeluarkannya. Dengan demikian metode analisis ini menghasilkan keputusan investasi itu adalah *feasible* (layak) atau menguntungkan.

4. Metode *Profitability Index*

Analisis *profitability index* menunjukkan perbandingan antara penerimaan-penerimaan kas bersih atau benefit dengan biaya modal atau nilai investasi setelah dipresent *value*kan. Apabila p.i yang diperoleh lebih dari satu, maka proyek itu *feasible* tetapi kalau kurang dari satu maka proyek itu tidak menguntungkan. Berdasarkan hasil analisis mengenai *profitability index*, maka besarnya p.i dapat ditentukan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{p.i} &= \frac{351.969.805,99}{303.208.577,25} \\ &= 1,16 \end{aligned}$$

Dari hasil perhitungan dengan p.i, maka proyek dengan perluasan usaha dianggap layak karena proyek itu lebih besar dari satu.

5. Evaluasi terhadap kelayakan industri

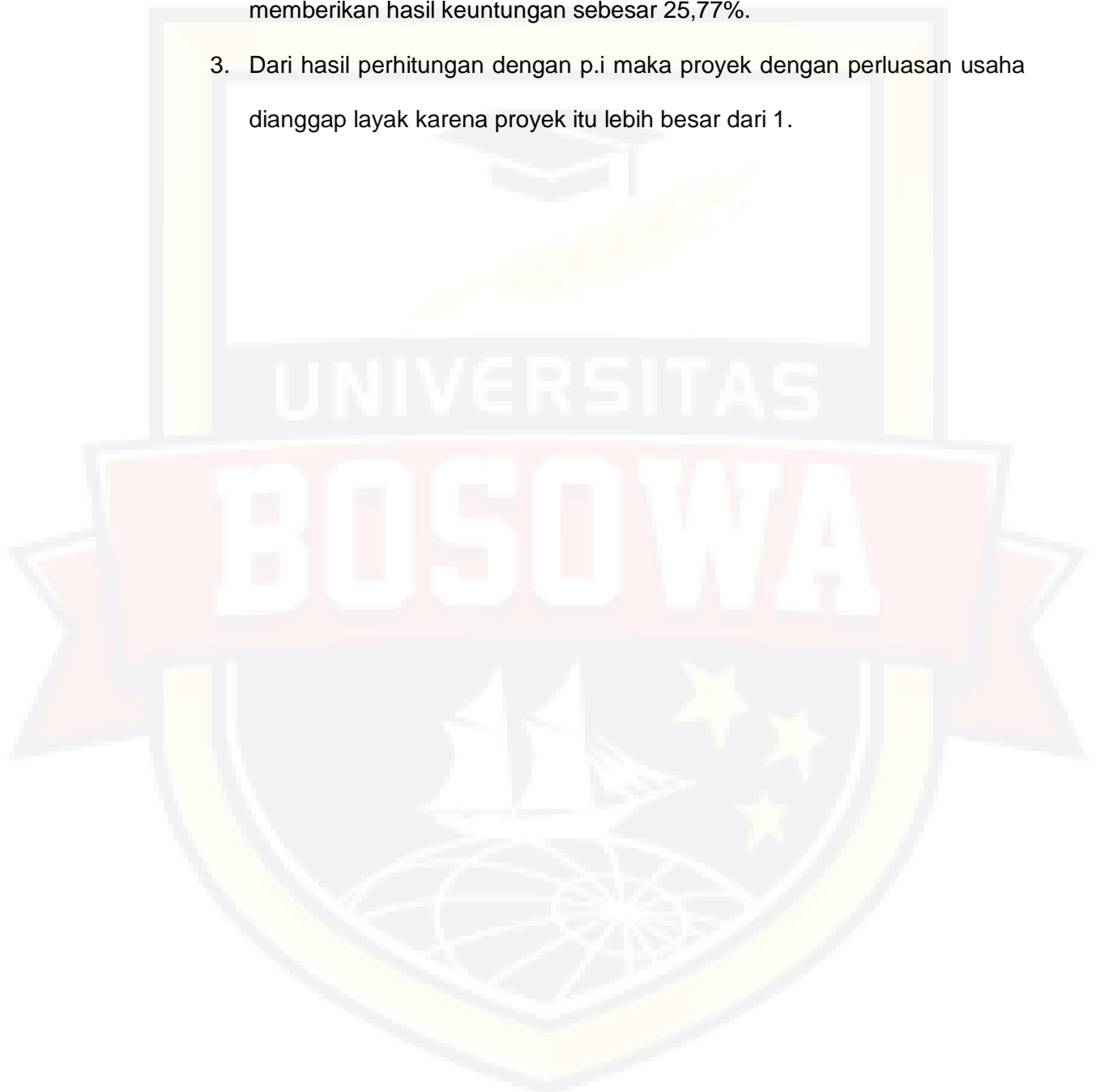
Melihat jumlah proyek dalam pembangunan semakin bertambah, maka setiap pimpinan perusahaan akan merasa terdorong untuk menanamkan modalnya dengan perluasan usaha. Akan tetapi mengadakan perluasan usaha bagi suatu perusahaan tidaklah mungkin dilakukan tanpa penilaian.

Disini tentu diperlukan tambahan dana yang sebenarnya masih banyak mengundang permasalahan terutama dalam rangka peningkatan "profitabilitas" perusahaan. Untuk itu dari pihak pengusaha dituntut pula adanya keahlian dalam mengelola usahanya agar dapat berkembang sebagaimana yang diharapkan. Keahlian yang dimaksud tidak hanya menyangkut bagaimana menyelesaikan proyek. Berdasarkan hasil analisis mengenai kelayakan investasi dari perluasan usaha dibidang kontraktor, maka dapatlah diberikan evaluasi terhadap kelayakan investasi tersebut yaitu, sebagai berikut :

1. Hasil dari analisis mengenai kelayakan investasi menunjukkan bahwa *net present value* yang diperoleh hasilnya positif yaitu sebesar Rp 48.761.230 sehingga berdasarkan kebijaksanaan investasi dengan perluasan usaha ini dapat diterima dan menguntungkan bagi pihak perusahaan.
2. Dari hasil perhitungan diatas diperoleh nilai irr sebesar 25,77% dimana tingkat itu lebih tinggi daripada tingkat bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa sampai tahun 2013

kebijaksanaan investasi dengan perluasan usaha akan mampu memberikan hasil keuntungan sebesar 25,77%.

3. Dari hasil perhitungan dengan p.i maka proyek dengan perluasan usaha dianggap layak karena proyek itu lebih besar dari 1.



BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis mengenai kelayakan investasi menunjukkan bahwa *net present value* yang diperoleh hasilnya positif yaitu sebesar Rp 48.761.230,74 sehingga berdasarkan hasil perhitungan npv terdapat hasil yang positif. Dengan kebijaksanaan investasi dengan perluasan usaha ini dapat diterima dan menguntungkan bagi perusahaan.

Dari hasil perhitungan ini diperoleh nilai irr sebesar 25,77%, dimana tingkat itu lebih tinggi daripada tingkat bunga yang harus ditanggung oleh perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa sampai pada tahun 2013 kebijaksanaan investasi dengan perluasan usaha maka perusahaan akan mampu memberikan hasil atau keuntungan pada tingkat 25,77%.

2. Berdasarkan metode irr maka nilai irr sebesar 25,77% itu merupakan *cut off rate* (tingkat pemotong) yang berarti walaupun tingkat bunga modal yang ditanggung oleh perusahaan mencapai tingkat 25,77%, yaitu menyamai tingkat irr yang diperoleh perusahaan, maka kebijaksanaan ini masih dapat diterima. Dengan demikian metode analisis dianggap *feasible* (layak).

Dari hasil perhitungan dengan PI, maka proyek perluasan usaha dianggap layak maka P.I lebih dari satu.

3. Sehubungan dengan hipotesis yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa dengan analisis *cash flow* maka dapatlah diketahui besarnya *net cash flow* dari kegiatan proyek dalam perusahaan. Hal ini dapat kita lihat melalui hasil analisis *cash flow* yaitu terdiri dari tahun 2008 sebesar Rp 70.929.361,04, tahun 2009 sebesar Rp 126.568.427,69, tahun 2010 sebesar Rp 93.803.691,05, tahun 2011 sebesar Rp 107.874.220,21, tahun 2012 sebesar Rp 127.089.022,22, dan tahun 2013 sebesar Rp 142.663.656,37.
4. Sehubungan dengan hipotesis yang kedua diduga bahwa dengan penerapan metode penilaian investasi maka dapat menunjukkan layak tidaknya investasi itu dilaksanakan. Hal ini dapat dilihat melalui hasil analisis kelayakkan investasi menunjukkan bahwa NP memberikan hasil yang positif sebesar Rp 48.761.230,74, sehingga investasi itu layak dilakukan. IRR sebesar 25,77% dan P.I lebih besar dari satu. Dengan demikian investasi dapat dilaksanakan.

5.2. Saran

Dari hasil kesimpulan yang telah dikemukakan, selanjutnya dapat diberikan saran yang dianggap perlu bagi perusahaan, yaitu sebagai berikut :

1. Disarankan kepada perusahaan agar perlunya memperhatikan masalah pinjaman bank, dimana dapat dibayar secara berangsur-angsur, sebab dengan pinjaman bank yang besar mungkin dapat mengurangi keuntungan perusahaan yang diakibatkan adanya bunga bank.
2. Disarankan pula kepada perusahaan agar perlunya perusahaan dapat meningkatkan pengawasan kegiatan proyek sebab dengan pengawasan kegiatan proyek yang tepat dapat menguntungkan bagi pihak perusahaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abas, kartadinata, 2002, Akuntansi dan Analisis Biaya, Suatu Pendekatan Terhadap Tingkat Laku Biaya, Jakarta, Rineka Cipta.
- Anthony, Robert N. dan Govindarajan, Vijay, 2009, Manajemen Control System 12th edition, Penerjemah Drs. F.X. Kurniawan Tjakrawala, Jilid 1, Jakarta, Penerbit Salemba Empat.
- Alex. S. Nitisemito, 2002, Manajemen Personalialia, Edisi Revisi, Penerbit Ghalia Indonesia.
- Bambang Riyanto, 2008, Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan, Yogyakarta. Penerbit BPFPE.
- Hadi, Sutrisno, 2004, Metodologi Research Jilid 3, Yogyakarta, Andi.
- Husnan, Suad, 2001, Dasar-dasar Teori Portofolio, Yogyakarta, YKPN.
- Levy, H. dan Sarnat, M, 2002, Capital Investment and Financial Decisions. Willey & Sons, New York.
- Manullang, M, 2005, Dasar-dasar Manajemen, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Mulyadi, 2001, Akuntansi Manajemen, cetakan ke 1, Jakarta, Salemba Empat.
- Mulyadi, 2006, Manajemen Keuangan, Buku 1, Bayu Media, Malang.
- Van Horne, James C & Wachowich, John M, 2005, Fundamental of Financial Management, New Jersey. Prentice Hall.
- Van Horne, James C & Wachowich, John M, 2005. Prinsip-prinsip Manajemen Keuangan. Edisi 12, Salemba Empat, Jakarta.

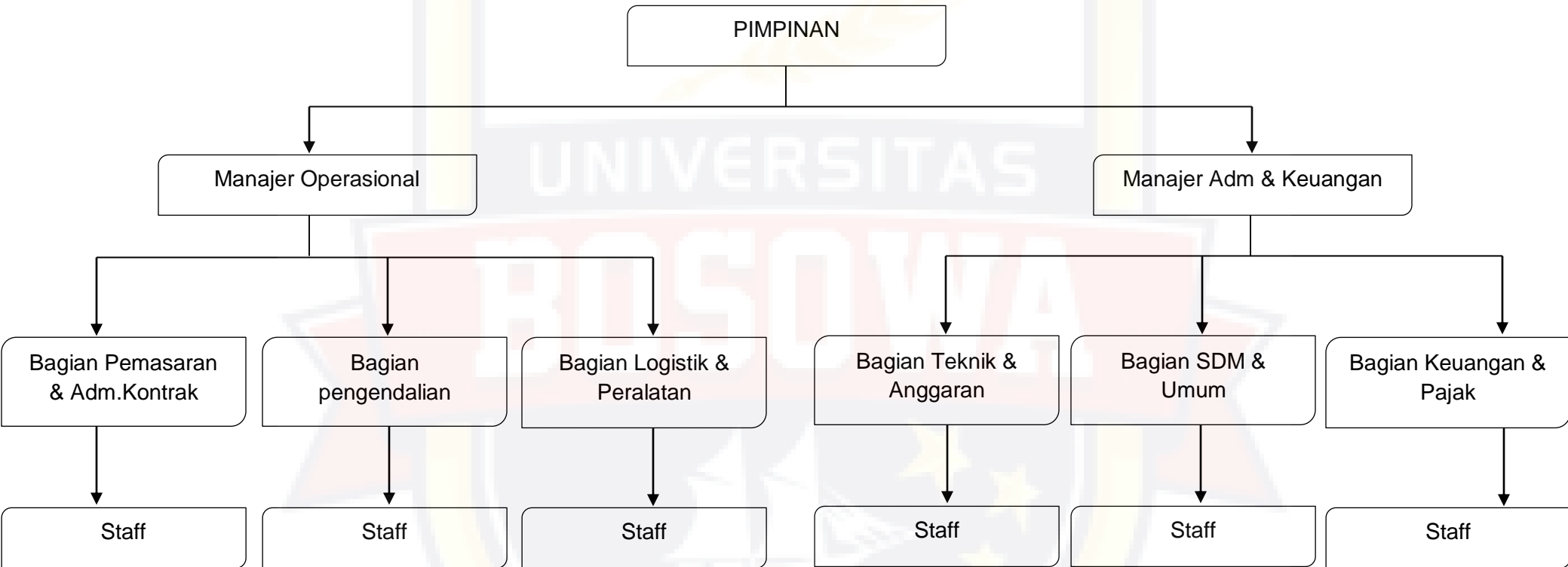
TABEL 4.6
PROYEKSI CASH FLOW
TAHUN 2008 – 2013

Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Cash in flow :</i>						
E B I T	Rp 98.444.148,05	Rp 173.210.320,26	Rp 130.191.867,74	Rp 149.720.747,99	Rp 176.223.752,50	Rp 198.005.689,41
Penyusutan	Rp 18.400.000	Rp 21.160.000	Rp 24.334.000	Rp 27.984.600	Rp 32.181.600	Rp 36.408.804,002
	Rp 98.444.148,05	Rp 52.569,375	Rp 60.454.781,25	Rp 69.522.998,44	Rp 79.951.448,20	Rp 234.414.529,41
<i>Cash out Flow :</i>						
Biaya modal pinjaman	Rp 28.405.000	Rp 32.665.750	Rp 37.565.613	Rp 43.200.454,38	Rp 49.680.522,54	Rp 57.132.600,92
Pajak	Rp 17.509.787,01	Rp 35.136.142,57	Rp 23.156.563,69	Rp 26.630.673,40	Rp 31.635.807,24	Rp 35.218.272.122
<i>Net Cash Flow</i>	Rp 70.929.361,04	Rp 126.568.427,69	Rp 93.803.691,05	Rp 107.874.220,21	Rp 127.089.220,22	Rp 142.063.656,37

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

Gambar 4.1

Struktur Organisasi PT Trimitra Prawara Kendari



Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

TABEL 4.1
PT. TRIMITRA PRAWARA KENDARI
BESARNYA PENERIMAAN KAS
TAHUN 2008 – 2013

No.	Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Penerimaan termin proyek	Rp 212.500.000	Rp 233.750.000	Rp 275.125.000	Rp 282.837.500	Rp 311.121.250	Rp 342.233.375
2.	Penerimaan piutang proyek	Rp 123.250.000	Rp 135.575.000	Rp 149.132.500	Rp 164.045.750	Rp 180.450.325	Rp 198.495.357
3.	Penerimaan kredit bank	Rp 121.750.000	Rp 121.750.000	Rp 105.500.000	Rp 124.250.000	Rp 123.500.000	Rp 123.500.000
Jumlah		Rp 457.500.000	Rp 491.075.000	Rp 529.757.500	Rp 571.133.250	Rp 615.071.575	Rp 664.228.732

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

TABEL 4.2
PT. TRIMITRA PRAWARA KENDARI
BESARNYA PENGELUARAN KAS
TAHUN 2008 – 2013

No.	Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Pembayaran Hutang Dagang	Rp 248.200.000	Rp 274.500.000	Rp 300.375.000	Rp 288.683.250	Rp 365.021.575	Rp 369.025.125
2.	Biaya upah buruh	Rp 16.750.000	Rp 16.800.000	Rp 17.300.000	Rp 28.650.000	Rp 31.500.000	Rp 32.350.000
3.	Biaya Angkutan	Rp 24.550.000	Rp 27.650.000	Rp 31.250.000	Rp 37.650.000	Rp 38.350.000	Rp 39.750.000
4.	Biaya sewa alat-alat berat	Rp 41.750.000	Rp 41.350.000	Rp 41.350.000	Rp 51.350.000	Rp 53.500.000	Rp 52.500.000
5.	Biaya administrasi proyek	Rp 21.250.000	Rp 22.375.000	Rp 23.500.000	Rp 23.750.000	Rp 24.250.000	Rp 24.500.000
6.	Biaya penyusutan alat kerja proyek	Rp 15.750.000	Rp 18.350.000	Rp 23.750.000	Rp 26.500.000	Rp 27.500.000	Rp 28.000.000
7.	Biaya upah direksi keet	Rp 9.650.000	Rp 11.350.000	Rp 13.500.000	Rp 14.350.000	Rp 14.750.000	Rp 15.500.000
8.	Biaya pengawas proyek	Rp 13.250.000	Rp 14.350.000	Rp 15.650.000	Rp 15.650.000	Rp 15.750.000	Rp 16.000.000
9.	Biaya bunga bank	Rp 24.350.000	Rp 24.350.000	Rp 24.700.000	Rp 28.550.000	Rp 24.450.000	Rp 24.700.000
Jumlah		Rp 415.500.000	Rp 451.075.000	Rp 491.375.000	Rp 515.133.250	Rp 595.071.575	Rp 602.325.125

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

TABEL 4.3
PT. TRIMITRA PRAWARA KENDARI
HASIL PROYEKSI CASH IN FLOW
TAHUN 2008 – 2013

No.	Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Penerimaan termin proyek	Rp 393.568.381,25	Rp 452.603.188,44	Rp 520.493.666,71	Rp 598.567.715,72	Rp 588.352.874,20	Rp 501.291.174,57
2.	Penerimaan piutang proyek	Rp 288.269.660,25	Rp 262.510.109,63	Rp 301.886.626,01	Rp 347.169.620	Rp 351.204.801,70	Rp 459.131.822,30
3.	Penerimaan kredit bank	Rp 182.025.000	Rp 164.328.750	Rp 187.828.062,50	Rp 216.002.272,88	Rp 148.040.261,3	Rp 285.663.004,95
Jumlah		Rp 763.863.041,80	Rp 878.442.048,07	Rp 1.010.208.355,22	Rp 1.161.739.608,60	Rp 1.087.597.937,20	Rp 1.246.086.001,82

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari



TABEL 4.4
PT. TRIMITRA PRAWARA KENDARI
BESARNYA CASH OUT FLOW
TAHUN 2008 – 2013

No.	Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Pembayaran Piutang Dagang	Rp 425.528.893,75	Rp 429.358.227,81	Rp 562.761.961,98	Rp 647.176.256,28	Rp 491.805.199,72	Rp 565.575.968,18
2.	Biaya upah buruh	Rp 37.202.500	Rp 42.782.875	Rp 49.200.306,25	Rp 56.580.352,19	Rp 65.667.405,02	Rp 74.827.515,773
3.	Biaya Angkutan proyek	Rp 45.712.500	Rp 52.569.375	Rp 60.454.781,25	Rp 69.522.998,44	Rp 79.951.448,20	Rp 91.944.165,43
4.	Biaya sewa alat-alat berat	Rp 60.375.000	Rp 69.431.250	Rp 79.845.438	Rp 91.822.828,70	Rp 105.596.253	Rp 121.435.640,95
5.	Biaya administrasi proyek	Rp 28.175.000	Rp 32.401.250	Rp 37.261.438	Rp 42.850.053,70	Rp 49.278.251,76	Rp 56.269.989,52
6.	Biaya penyusutan alat proyek	Rp 18.400.000	Rp 21.160.000	Rp 24.334.000	Rp 27.940.600	Rp 32.181.600	Rp 37.408.840,002
7.	Biaya upah direksi keet	Rp 17.825.000	Rp 20.498.750	Rp 23.573.562	Rp 27.153.596,30	Rp 31.176.035,75	Rp 35.852.491,12
8.	Biaya pengawasan proyek	Rp 32.200.000	Rp 38.030.000	Rp 42.585.000	Rp 48.972.175	Rp 55.717.991,25	Rp 64.765.701,44
9.	Biaya bunga bank	Rp 28.405.000	Rp 32.665.750	Rp 37.565.613	Rp 43.200.454,38	Rp 43.200.454,30	Rp 57.132.600,92
Jumlah		Rp 693.823.893,75	Rp 737.897.477,81	Rp 917.582.100,48	Rp 1.055.219.314,99	Rp 961.054.737,24	Rp 1.105.212.913,33

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

TABEL 4.5
PROYEKSI INCOME STATEMENT
TAHUN 2008 – 2013

Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hasil penerimaan kas (<i>cash in flow</i>)	Rp 763.863.041,80	Rp 429.358.227,81	Rp 562.761.961,98	Rp 647.176.256,28	Rp 491.805.199,72	Rp 565.575.968,18
Hasil pengeluaran kas (<i>cash out flow</i>)	Rp (693.823.893,75)	Rp 42.782.875	Rp 49.200.306,25	Rp 56.580.352,19	Rp 65.667.405,02	Rp 74.827.515,773
E b i t	Rp 98.444.148,05	Rp 52.569.375	Rp 60.454.781,25	Rp 69.552.998,44	Rp 79.951.448,20	Rp 91.944.165,43
Bunga pinjaman bank	Rp 28.405.000	Rp 69.431.250	Rp 79.845.438	Rp 91.822.828,70	Rp 105.596.253	Rp 121.435.640,95
	Rp 70.039.148,05	Rp 32.401.250	Rp 37.261.438	Rp 42.850.053,70	Rp 49.278.251,76	Rp 56.269.989,52
Pajak 25%	Rp (17.509.787,01)	Rp 38.030.000	Rp 42.585.000	Rp 48.972.175	Rp 55.717.991,25	Rp 64.765.701,44
E a t	Rp 52.529.361,04	Rp 105.408.427,69	Rp 69.469.691,05	Rp 79.890.220,21	Rp 94.907.422,67	Rp 105.654.816,37

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari

TABEL 4.6
PROYEKSI CASH FLOW
TAHUN 2008 – 2013

Uraian	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<i>Cash in flow :</i>						
E B I T	Rp 98.444.148,05	Rp 173.210.320,26	Rp 130.191.867,74	Rp 149.720.747,99	Rp 176.223.752,50	Rp 198.005.689,41
Penyusutan	Rp 18.400.000	Rp 21.160.000	Rp 24.334.000	Rp 27.984.600	Rp 32.181.600	Rp 36.408.804,002
	Rp 98.444.148,05	Rp 52.569,375	Rp 60.454.781,25	Rp 69.522.998,44	Rp 79.951.448,20	Rp 234.414.529,41
<i>Cash out Flow :</i>						
Biaya modal pinjaman	Rp 28.405.000	Rp 32.665.750	Rp 37.565.613	Rp 43.200.454,38	Rp 49.680.522,54	Rp 57.132.600,92
Pajak	Rp 17.509.787,01	Rp 35.136.142,57	Rp 23.156.563,69	Rp 26.630.673,40	Rp 31.635.807,24	Rp 35.218.272.122
<i>Net Cash Flow</i>	Rp 70.929.361,04	Rp 126.568.427,69	Rp 93.803.691,05	Rp 107.874.220,21	Rp 127.089.220,22	Rp 142.063.656,37

Sumber : PT.Trimitra Prawara Kendari