

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setelah mengalami keterpurukan ekonomi akibat krisis moneter, perekonomian Indonesia perlahan kembali tumbuh, dilatarbelakangi oleh adanya pemerintahan baru yang dipilih secara demokratis lewat pemilu dan mulai percayanya para investor asing akan kinerja pemerintah terhadap penegakan hukum.

Selain hal tersebut, indikator telah membaiknya perekonomian Indonesia khususnya Daerah Istimewa Yogyakarta adalah rendahnya nilai inflasi pada tahun 1999 yaitu sebesar 2,54 % dibanding dengan laju inflasi pada tahun 1998 sebesar 77,46 % (BPS Jakarta, 2000), sehingga diharapkan mulai menggairahkan iklim investasi di Indonesia khususnya DIY. Investor asing maupun lokal diharapkan sudah mulai berani menanamkan modalnya, karena diharapkan Indonesia akan mengalami pertumbuhan ekonomi sebesar 3,4 % seperti tersebut dalam RAPBN tahun 2000 (SKH. Bernas, 21 Januari 2000).

Dengan perkiraan pertumbuhan yang seperti itu, maka pembangunan sarana dan prasarana yang berkaitan dengan industri jasa konstruksi diharapkan dapat bergairah kembali, serta akan dibukanya globalisasi di semua bidang

ekonomi, mau tak mau industri jasa konstruksi sudah harus mempersiapkan diri, agar lebih adaptif dan kompetitif dalam memasarkan produksinya.

Salah satu bahan bangunan yang menunjang jasa konstruksi dan saat ini sangat dibutuhkan adalah beton segar siap pakai (*ready mix concrete*). Beton segar siap pakai adalah beton segar yang sudah dibuat di pabrik beton segar (*batching plant*) dimana kekuatan betonnya sudah diatur sesuai dengan yang diinginkan oleh pemesan.

Peningkatan kebutuhan siap pakai ini disebabkan oleh banyak faktor, antara lain karena beton siap pakai memiliki mutu lebih terjamin, praktis dan mudah pemakaiannya sehingga tidak dipengaruhi oleh keterbatasan lahan kerja, pelaksanaannya relatif cepat dan dapat diproduksi dalam volume yang besar dengan mutu beton yang relatif seragam.

Pertumbuhan pembangunan sarana dan prasarana yang pesat membuat kebutuhan beton siap pakai jadi membesar sehingga meningkatkan minat investor-investor yang ingin menanamkan modalnya pada usaha jasa beton siap pakai, akibatnya diperkirakan pada suatu saat perusahaan-perusahaan beton siap pakai yang ada di Yogyakarta akan tidak mampu lagi memenuhi permintaan pasar yang cukup besar untuk daerah Yogyakarta dan sekitarnya. Keadaan ini secara langsung akan mengundang para investor untuk menanamkan modalnya ke dalam industri beton siap pakai.

1.2 Permasalahan

Melihat kemungkinan prospek penggunaan bahan konstruksi beton siap pakai sangat baik dan didukung dengan tersedianya material sebagai bahan baku

yang melimpah di wilayah Yogyakarta dan sekitarnya. Sehingga pengembangan industri beton siap pakai secara strategis diperlukan.

Permasalahan yang ada adalah dalam hal pembiayaan, karena biaya yang dibutuhkan untuk investasi *batching plant* sangat besar, maka diperlukan evaluasi investasi yang tepat untuk dijadikan pertimbangan dalam melakukan investasi.

1.3 Tujuan

Tujuan dari studi dalam rangka penulisan Tugas Akhir ini adalah melakukan evaluasi suatu investasi *concrete batching plant* dari sudut pandang analisis finansial yang meliputi:

- a. Mengevaluasi tingkat pengembalian investasi (TPI),
- b. Mengevaluasi tingkat pengembalian modal sendiri (TPMS),
- c. Mengevaluasi titik impas (*Break Event Point*),
- d. Mengevaluasi *Net Present Value*.

1.4 Batasan Masalah

Dalam penulisan ini dibatasi oleh ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. studi pada *concrete batching plant* milik PT. Jaya Ready Mix di Yogyakarta,
2. hanya dibahas analisis finansial yang dilakukan dengan menggunakan metode analisis tingkat pengembalian investasi, tingkat pengembalian modal sendiri, BEP (*Break Event Point*) atau titik impas dan NPV (*Net Present Value*) atau selisih antara pemasukan dan pengeluaran,
3. depresiasi tidak diperhitungkan,
4. dipakai bunga majemuk $(i) = 20\%$ per tahun,

5. dalam data yang ditampilkan, pajak penjualan (PPn) sudah diperhitungkan, dan menggunakan pajak penghasilan (PPh) sebesar 30 % pertahun (Undang - Undang No. 10 Tahun 1994, pasal 17: penghasilan di atas 50 juta, dikenai pajak penghasilan 30%),
6. harga jual beton segar telah termasuk didalamnya biaya pengangkutan sampai di lokasi proyek, dengan waktu tempuh dari *batching plant* ke lokasi proyek maksimal 2 jam.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian dilakukan dengan cara studi kasus pada PT Jaya Readymix yang berlokasi di Yogyakarta.

1. Data yang diperlukan adalah :
 - a. Nilai investasi awal yang diperlukan untuk mendirikan industri beton segar siap pakai.
 - b. Pengeluaran rata-rata tiap bulan.
 - c. Volume produksi beton segar tiap tahun.
 - d. Harga jual beton segar masing-masing mutu tiap 1 m^3 .
 - e. Biaya produksi beton segar masing-masing mutu tiap 1 m^3 .
 - f. Proses produksi beton segar.
2. Metode pengumpulan data :
 - a. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak yang bersangkutan.
 - b. Pengisian data penelitian oleh pihak perusahaan.

- c. Mengumpulkan data yang diperlukan dengan cara menganalisis arsip perusahaan.
3. Analisis yang digunakan adalah analisis finansial.

1.6 Tinjauan Pustaka

Pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi dikenal sebagai studi kelayakan. Selain sifatnya yang menyeluruh, studi kelayakan juga memberikan hasil analisa tentang manfaat yang diperoleh dibandingkan dengan sumber daya yang diperlukan (Imam Suharto, 1995).

Keputusan investasi yang menyangkut sejumlah dana dengan harapan akan memberikan keuntungan bertahun-tahun dalam jangka panjang, berdampak besar pada kelangsungan proyek tersebut. Oleh karena itu dengan melihat hasil studi kelayakan dari aspek finansial, kita bisa menentukan investasi terus dilanjutkan ataukah tidak. Karena analisis finansial ini penting artinya dalam memperhitungkan insentif bagi orang-orang yang turut serta mensukseskan pelaksanaan proyek (Kadariah dkk, 1978).

Dalam melakukan analisis finansial pada suatu perusahaan diperlukan adanya ukuran atau *yardstick* tertentu. Ukuran yang sering digunakan dalam analisis finansial adalah rasio. Pengertian rasio sebenarnya hanyalah alat yang dinyatakan dalam *arithmetical terms* yang dapat digunakan untuk menjelaskan hubungan antara 2 macam data finansial. Pada dasarnya analisis rasio finansial dapat dilakukan dengan 2 cara perbandingan, yaitu perbandingan *present ratio*

dengan rasio-rasio semacam di waktu-waktu yang lalu (rasio historis) dari perusahaan yang sama, dan perbandingan antara rasio-rasio suatu perusahaan dengan rasio-rasio semacam dari perusahaan-perusahaan lain yang sejenis atau industri (rasio rata-rata atau rasio industri). Pada saat ini di Indonesia hanya dapat dilakukan analisis rasio historis, karena belum ada lembaga atau badan yang menyusun rasio industri (Bambang Riyanto, 1996).

Initial investment atau jumlah investasi suatu proyek dihitung berdasarkan *cash inflow* (nilai pemasukan) sesudah pajak, dan peningkatan *cash inflow* atau *relevant cash inflow* yang didefinisikan sebagai kelebihan *cash inflow* sesudah pajak yang dihasilkan oleh suatu proyek, dalam hal ini peningkatan *cash inflow* tersebut akan dinyatakan dalam *present value* atau nilai sekarang untuk menentukan proyek tersebut dapat diterima atau tidak, dengan jalan membandingkan nilai sekarang dari peningkatan *cash inflow* pada masa yang akan datang dengan jumlah *initial investment* yang dikeluarkan (Lukman Syamsuddin, 1992).

Ada beberapa metode yang biasa dipakai dalam penilaian investasi, yaitu metode Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), metode Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS), metode *Break Event Point* (BEP), dan metode *Net Present Value* (NPV). Yang paling tepat untuk digunakan sebagai acuan utama, baik dalam analisis investasi maupun pemilihan alternatif investasi adalah metode NPV (Suad Husnan, 1991). Hal tersebut disebabkan karena:

- a. metode NPV tidak mengabaikan nilai waktu uang,

- b. metode NPV menggunakan nilai absolut, bukan dalam perbandingan, sehingga dapat diketahui berapa angka riilnya secara jelas, dan
- c. dalam metode NPV selisih antara penerimaan dan pengeluaran perusahaan dapat diketahui dengan mudah.

Kriteria kelayakan erat kaitannya dengan keberhasilan yang biasanya tergantung dari sudut pandang dan kepentingan investor atau pemilik modal. Kriteria proyek juga bergantung kepada macam proyek, besarnya dana, lokasi proyek, konsumen yang dituju, dan tujuan proyek itu dibuat, serta keuntungan finansial yang akan didapat. Sehingga muncul berbagai alternatif dan rekomendasi yang layak secara ekonomi, dengan asumsi acuan tersebut dapat dipakai oleh para penentu kebijakan, investor, praktisi serta pakar lainnya yang terlibat dalam rekayasa pembangunan (Kadariyah dkk, 1978).

