

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Dalam menjalankan suatu bisnis maupun dalam usaha menginvestasikan dana atau modal, kita perlu melakukan suatu studi kelayakan untuk melihat apakah proyek yang akan dilaksanakan atau dijalankan tersebut akan memberikan keuntungan atau tidak. Studi ini dilakukan agar kita terhindar dari risiko kerugian atas suatu investasi yang kita akan jalankan.

Sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang dapat diandalkan dalam menginvestasikan dana untuk masa yang akan datang. Berdasarkan kondisi perekonomian saat ini, ternyata sektor-sektor usaha khususnya yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan pasar akan sarana dan prasarana di bidang pariwisata masih dapat tumbuh dan berkembang secara luar biasa, dibuktikan dengan munculnya sarana-sarana baru seperti *mall*, *factory outlet*, hotel, restoran, tempat wisata, dan sebagainya.

Dilihat dari kondisi makroekonomi, Kota Bandung cukup kondusif dan relatif aman sebagai salah satu kota pariwisata yang dapat tumbuh dan berkembang dengan subur. PT Tri Esa Perkasa merencanakan investasi baru pada usaha pariwisata yang menawarkan kawasan wisata alam-otomotif bernama V-8 Autoresort yang ramah lingkungan dengan nuansa dan ciri khas tersendiri. V-8 Autoresort juga menyediakan fasilitas makan-minum dan area wisata alam yang

memiliki daya tarik yang unik yaitu dengan nuansa otomotif dan alam. V-8 Autoresort menyajikan desain interior dan eksterior serta aktivitas yang ditawarkan berkaitan dengan dunia otomotif. Hal ini terlihat dari semakin banyaknya masyarakat yang bergabung dalam organisasi-organisasi *club* otomotif seperti: *Vespa Club*, *Harley Davidson Club*, *VW Club*, *Fiat Club*, *Peugeot Club*, *Morris Club*, club mobil-mobil kuno, dan juga banyak individu yang biasanya melakukan modifikasi otomotif sebagai koleksi pribadi. Menambah khasanah Bandung sebagai Kota Otomotif selain itu karena dikenalnya Bandung sebagai kota tekstil dan *fashion* serta kota hiburan dengan demikian PT Tri Esa Perkasa hendak menggabungkan keunggulan-keunggulan tersebut dalam satu kawasan wisata alam-otomotif bernama V-8 Autoresort, sehingga akan menjadi salah satu pilihan pariwisata yang menarik bagi masyarakat, baik untuk tujuan wisata maupun dengan tujuan usaha.

Mengingat pengembangan V-8 Autoresort ini memerlukan investasi yang cukup besar maka perlu diadakan evaluasi terhadap kelayakan perencanaan pengembangan kawasan yang bertujuan untuk menilai sejauh mana investasi dari proyek baru tersebut secara finansial mampu memberikan keuntungan dan tingkat pengembalian investasi. Penganggaran Modal berfungsi untuk mengukur kelayakan suatu investasi, selain itu juga dapat menentukan pilihan investasi yang paling optimal diantara beberapa rencana investasi yang layak

Pada perhitungan *Capital Budgeting* (penganggaran modal) secara lebih mendalam kita dapat mengetahui dengan tepat seberapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi (*payback period*), nilai sekarang dari

arus kas di masa yang akan datang (*net present value*), jumlah nilai sekarang dari arus kas akan sama dengan nilai investasi awal atau NPV-nya sama dengan nol (*internal rate of return*), dan juga untuk mengetahui indeks laba (*profitability index*).

Penulis merasakan butuhnya manfaat dari penelitian mengenai studi kelayakan investasi pada proyek V-8 Autoresort sehingga terdorong untuk menganalisis proyek ini guna menghindari penanaman modal pada proyek yang tidak menguntungkan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian perencanaan usaha kawasan wisata alam-otomotif yang hendak dibangun oleh PT Tri Esa Perkasa dan memilih topik ini dalam penyusunan skripsi yang berjudul **“Peranan Penganggaran Modal dalam Menentukan Kelayakan Investasi Pada V-8 Autoresort”**.

1.2 Perumusan Masalah

Masalah merupakan suatu faktor penghambat dalam mencapai suatu tujuan yang ditetapkan, sehingga rencana yang telah disusun tidak sesuai dengan kenyataan yang seharusnya.

Untuk memecahkan suatu masalah dengan jelas dalam penulisan skripsi ini rumusan masalah yang akan dibahas adalah masalah kelayakan suatu investasi proyek dilihat dari segi keuangan. Adapun permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Berapa investasi awal yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek V-8 Autoresort?
2. Berapa besar estimasi arus kas masuk dan estimasi arus kas keluar pada proyek V-8 Autoresort?
3. Berapa estimasi keuntungan bersih per tahun proyek V-8 Autoresort selama 5 tahun?
4. Apakah proyek kawasan V-8 Autoresort tersebut layak dilakukan?

1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis adalah untuk.

1. Mengetahui berapa besar investasi yang dibutuhkan untuk menjalankan proyek V-8 Autoresort.
2. Mengetahui berapa besar estimasi arus kas masuk dan estimasi arus kas keluar pada proyek V-8 Autoresort.
3. Mengetahui berapa besar estimasi keuntungan bersih per tahun proyek V-8 Autoresort selama 5 tahun.
4. Mengetahui apakah proyek V-8 Autoresort tersebut layak dilakukan atau tidak.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi beberapa pihak.

1. Bagi perusahaan

Diharapkan hasil penelitian dengan menggunakan metode penganggaran modal dalam menentukan pemilihan investasi yang layak dapat menjadi masukan (*input*) dan pertimbangan yang bermanfaat bagi perusahaan dalam pelaksanaan proyek kawasan wisata alam-otomotif bernama V-8 Autoresort.

2. Bagi penulis

Untuk menambah wawasan serta pengetahuan terapan disamping penerapan pengetahuan teoritis yang telah diperoleh penulis selama masa perkuliahan di perguruan tinggi pada praktek yang sebenarnya, serta menjadi patokan dalam menjalankan usaha di masa yang akan datang.

3. Bagi peneliti dan pihak-pihak lain

Semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan dapat dijadikan sebagai sumber referensi untuk menambah pengetahuan tentang manajemen keuangan khususnya mengenai penganggaran modal, juga dapat dijadikan petunjuk dalam memilih suatu investasi yang akan dijalankan dikemudian hari.

1.5 Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan teknik-teknik yang dilakukan dalam mengumpulkan data atau metode yang dilaksanakan dalam menggali sumber informasi penelitian.

Tujuan dari metodologi ini adalah untuk menguraikan prosedur penelitian yang dilakukan penulis untuk memperoleh hasil penelitian. Dalam rangka penulisan skripsi ini penulis melakukan kegiatan riset guna mendapatkan data serta informasi yang diperlukan. Berbagai metode yang digunakan adalah sebagai berikut.

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

- Riset lapangan

Riset lapangan adalah penelitian yang dilakukan di luar perpustakaan dengan mengadakan pengamatan langsung dan pencatatan serta sistematis tentang objek yang diselidiki. Dalam penelitian ini, cara yang dilakukan adalah observasi langsung.

Observasi langsung adalah tindakan mengadakan peninjauan langsung di dalam kantor dan lokasi tempat di mana kawasan wisata akan didirikan.

- Riset Kepustakaan

Riset kepustakaan adalah riset yang dilakukan dengan mengumpulkan data dari literatur yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Data ini diperoleh dari buku-buku referensi. Dari penelitian

kepustakaan ini didapatkan pengertian-pengertian teori yang berhubungan dengan pokok masalah yang dibahas, dan dapat digunakan sebagai perbandingan.

1.5.2 Metode Pengelompokan Data

Dalam tahap pengelompokan data, penulis melakukan suatu proses *editing*. Yang dimaksud *editing* adalah suatu kegiatan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui apakah data-data yang dibutuhkan sudah terkumpul dengan lengkap dan sesuai dengan permasalahan penelitian.

Data yang telah terkumpul kemudian diolah melalui langkah-langkah sebagai berikut.

- Mengelompokan data ke dalam pos-pos yang sesuai, seperti: aktiva lancar, aktiva tetap, kewajiban, modal, pengeluaran, penerimaan, dan pos lainnya.
- Menyusun taksiran arus kas masuk (*cash inflow*) dan taksiran kas keluar (*cash outflow*) sehingga menghasilkan taksiran arus kas bersih (*cash flow*) yang berguna bagi perhitungan penganggaran modal.

1.5.3 Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan untuk menganalisis dan mengevaluasi data yang dikumpulkan adalah sebagai berikut.

1. Metode *Payback Period* (PP)

Metode *Payback Period* adalah suatu metode analisis yang digunakan untuk mengevaluasi investasi suatu proyek dengan cara menghitung waktu pengembalian investasi awal. Semakin cepat pengembalian investasi tersebut maka investasi proyek tersebut semakin baik.

2. Metode *Net Present Value* (NPV)

Metode *Net Present Value* adalah suatu metode yang digunakan untuk mengetahui investasi proyek dengan cara menghitung nilai sekarang yang telah didiskontokan dikurangi dengan investasi awal. Bila hasil NPV tersebut positif maka investasi tersebut layak dilaksanakan.

3. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Metode *Internal Rate of Return* adalah suatu metode yang berusaha menentukan tingkat diskonto dari aliran kas masa yang akan datang sehingga nilai sekarang dari aliran kas masa yang akan datang tersebut akan sama dengan nilai dari *initial investment* atau NPV-

nya sama dengan nol. Metode ini tidak dapat menghasilkan suatu tingkat bunga secara langsung, namun harus dicari dengan metode coba-coba (*trial and error method*). Suatu proyek akan diterima bila IRR-nya lebih besar dari *cost of capital (COC)*.

4. Metode *Profitability Index* (PI)

Metode *Profitability Index* adalah suatu metode yang membandingkan antara jumlah arus kas bersih yang sudah didiskontokan dengan biaya modal marjinal dengan investasi awal.

1.6 Rerangka Pemikiran

Kegiatan investasi adalah kegiatan yang sangat penting, karena investasi adalah salah satu komponen dari pendapatan nasional. Dengan adanya investasi maka kegiatan ekonomi nasional pun akan ikut terpengaruh. Selain itu juga dengan melakukan investasi pada kegiatan usaha baru akan memunculkan lapangan kerja sehingga tingkat pengangguran akan berkurang dan kesejahteraan masyarakat akan meningkat.

Dalam melakukan investasi pemilik modal menghadapi masalah kelayakan investasi. Perhitungan kelayakan ini harus diperhitungkan dengan cermat dan teliti karena kesalahan dalam perhitungan investasi akan berakibat buruk bagi pemilik modal.

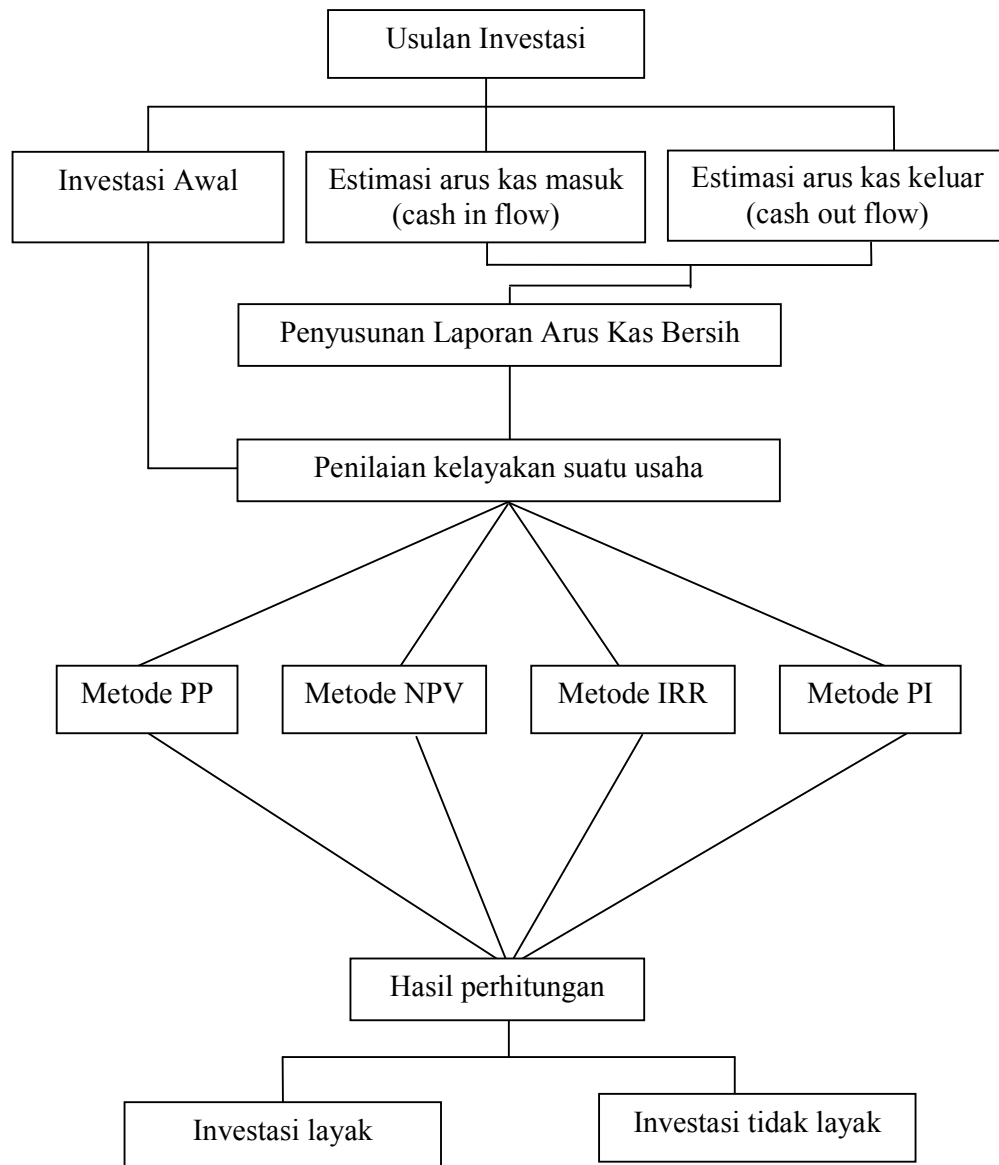
Untuk dapat mengetahui suatu kelayakan investasi, maka langkah pertama yang perlu disusun adalah menyusun proyeksi atau taksiran arus kas (*cash flow*), yang terdiri dari taksiran kas masuk (*cash inflow*) dan taksiran kas keluar (*cash outflow*).

Tujuan dari penyusunan taksiran aliran kas adalah untuk menyusun laporan kas yang akan digunakan untuk menghitung kelayakan investasi suatu usaha baru dalam berbagai metode seperti: metode *payback period* (PP), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), dan *profitability index* (PI). Metode NPV, IRR, dan PI merupakan metode yang memperhatikan nilai waktu dari uang (*time value of money*) sedangkan metode PP merupakan metode yang tidak memperhatikan nilai waktu dari uang. Masing-masing metode baik yang memperkirakan maupun yang tidak memperhatikan nilai waktu dari uang memiliki keunggulan dan kekurangan. Namun metode-metode tersebut masih digunakan oleh para pemilik modal atau investor sebagai acuan dalam menilai kelayakan investasi suatu bisnis.

Dari hasil perhitungan akan diperoleh apakah investasi suatu usaha itu layak atau tidak layak untuk didirikan dan menghindari kerugian akibat pengambilan keputusan investasi jangka panjang yang tidak tepat.

Kerangka pemikiran dapat dilihat pada Gambar 1.1 berikut ini.

Gambar 1.1
Alur Rerangka Pemikiran



1.7 Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis telah melakukan penelitian terhadap PT Tri Esa Perkasa yang kantornya terletak di Jl. Gatot Subroto no. 317, Bandung dan di Jl. Sampurna no. 17A, Bandung.

Penulis melakukan penelitian ke perusahaan mulai dari tanggal 31 Agustus 2006 sampai dengan 30 November 2006.