



Yayasan Universitas Mercu Buana	
UNIVERSITAS MERCU BUANA	
Perpustakaan Pusat	
Sumber :	Sumbangan
Tanggal :	22/01/13
No. Reg. :	1. 12431082
	2. TM 5113093

**ANALISIS PENGANGGARAN MODAL ATAS INVESTASI
PROYEK RYZEL @ MENTENG RESIDENCES**

KARYA AKHIR

Oleh

ROTUA NATALIA

55110110138

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
2012**

ABSTRACT

Residences Ryzel @ Menteng is designed with its aim as part from the desk Frantic Studio support service facilities in order to achieves its vision to become creating a liveable place in Menteng. The project's development plan consists of eighty units of the rooms. The development plan is composed with parts of progress, firstly built on Jl.Cikini IV No.8 in the land area 953 m² and then a target market is the expatriate or are able to rent a place for live between Rp.9.000.000,- to Rp.10.500.000,- per month. Funding investment for Ryzel @ Menteng Residences amount of Rp.32.848.513.101,-.

Based on the writing of this requirement has three purpose the first is to analyzing of capital budgeting for the project Ryzel @ Menteng Residences, second provide on the feasibility assessment of investment projects Ryzel @ Menteng Residences based on financial aspects, and then estimating payback Bank loans and funding from the shareholders of Emily Napalima Group. The feasibility study of project conducts capital budgeting analysis and Sensitivity analysis. The cost of capital is calculated by single index model, and beta is estimated with the bottom up approach.

Financial assumptions has stated at the beginning of sensitivity analysis. The projected cash flow for the next thirty two years is the basic calculation of NPV, IRR, payback period. The study is completed with balance sheet and income statement. The study concludes that the project is feasible only if the occupancy at one hundred percent rate fullfilled, in others word, all of the units are rent, both for long lease or short lease. The project also needs to beware for the possibility of cost over the stated initiate budget.

Key words: *Capital Budgeting, Cost of Equity, Cost of Capital, Beta , Sensitivity Analysis.*

ABSTRAK

Ryzel @ Menteng Residences dirancang dengan tujuan menjadi salah satu fasilitas tempat tinggal yang mempunyai konsep dari Frantic studio Arsitek untuk mencapai visinya menjadi *creating a liveable place* di sekitar Menteng Jakarta Pusat. Dalam perencanaannya, proyek terdiri dari 80 unit kamar. Pembangunan terdiri dari beberapa tahap, dibangun di Jl. Cikini IV No.8 di atas tanah seluas 980 m² dengan target pasar adalah kalangan expatriat atau yang mampu menyewa tempat tinggal antara Rp. 9.000.000,- s/d 10.500.000,- per bulannya. Adapun jumlah investasi yang dibutuhkan adalah sebesar Rp.31.482.918.285,-.

Berdasarkan kebutuhan ini maka penulisan ini memiliki tiga tujuan yaitu pertama menganalisa penganggaran modal untuk proyek Ryzel @ Menteng Residences yang kedua memberikan penilaian kelayakan investasi atas proyek ini dan yang ketiga memperkirakan waktu pengembalian hutang bank dan pinjaman kepada pemegang saham Emily Napalima Group, maka kelayakan pembangunan dibahas menggunakan analisis *capital budgeting* dan analisis sensitivitas. Perhitungan biaya modal menggunakan model *single model*, dengan estimasi beta menggunakan pendekatan *bottom up*.

Asumsi keuangan telah ditentukan di awal untuk melakukan analisis sensitivitas. Proyeksi arus kas selama tiga puluh tahun, menjadi dasar perhitungan nilai NPV, IRR, *payback period*. Analisis dilengkapi dengan laporan neraca dan laporan rugi laba. Hasil analisis menunjukkan proyek layak dijalankan apabila asumsi untuk tingkat *occupancy* seratus persen terpenuhi, dengan kata lain, semua unit habis tersewa, baik untuk sewa jangka panjang dan sewa jangka pendek. Proyek juga harus memperhatikan adanya kemungkinan biaya yang melebihi RAB awal.

Kata kunci: Penganggaran modal, Biaya Modal, Beta, Analisis Sensitivitas .

PENGESAHAN

Judul : ANALISIS PENGANGGARAN MODAL ATAS
INVESTASI PROYEK RYZEL @ MENTENG
RESIDENCES

Bentuk Karya Akhir : Studi Kasus

Nama : Rotua Natalia

NIM : 55110110138

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : Agustus 2012

Mengesahkan :

Ketua Program Studi
Magister Manajemen



Dr. Rina Astini, SE, ME

Direktur Program Pascasarjana



Prof. Dr. Didik J. Rachbini

Pembimbing Utama



Dr. Ir. Augustina Kurniasih, ME

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Karya Akhir ini :

Judul : **ANALISIS PENGANGGARAN MODAL ATAS INVESTASI PROYEK RYZEL @ MENTENG RESIDENCES**

Bentuk Karya Akhir : Study Kasus

Nama : Rotua Natalia

NIM : 55110110138

Program : Pascasarjana Program Magister Manajemen

Tanggal : Agustus 2012

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya

Jakarta, Agustus 2012


METERAI
TEMPEL
2018/AN/10138/35
6000
DJP
Rotua Natalia

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah melimpahkan Hikmat dan Kebijaksanaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai penulisan akhir untuk memenuhi syarat guna menempuh gelar magister pada Fakultas Ekonomi jurusan Manajemen Pascasarjana, Universitas Mercu Buana.

Dalam penyusunan Tesis ini penulis mengetengahkan judul "Analisis Penganggaran Modal Atas Investasi Proyek Ryzel @ Menteng Residences". Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan yang dimiliki penulis. Meskipun demikian, penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan benar.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Ir. Augustina Kurniasih, ME selaku pembimbing tesis yang dengan sepenuh hati meluangkan waktu untuk memberikan masukan serta saran-sarannya kepada penulis.
2. Dr. Arisetyanto Nugroho selaku Rektor Universitas Mercu Buana.
3. Bapak Prof. Dr. Didik J. Rachbini selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana.

4. Ibu. Dr. Rina Astini,SE,ME selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.
5. Untuk keluarga yaitu orang tua dan adikku yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan perhatian dan kesabarannya. Terima kasih atas doanya, karena doa itu yang membawa sampai bisa lulus.
6. Untuk rekan-rekan dikantor Emily Napalima Group *the first* Bapak Widjaja Tirtaatmadja yang sudah memberikan dukungan dari awal kuliah sampai dengan pengambilan judul thesis dari salah satu proyek ENG . Untuk Ibu Yuni dan Yulia, yang selalu siap membantu dan berdiskusi dalam penghitungan neraca dan laporan rugi laba.
7. Untuk teman-teman seangkatan khusus nya kelas reguler malam angkatan 16 dan kelas sabtu Mili,Feri,Dedy,Artur,Gandi,Susan dan Bung Edy. Terima kasih atas dukungannya selama ini, akhirnya saya bisa lulus. Untuk Roy ods ui, terimakasih untuk belajar singkat Eviews dan FS nya.
8. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungannya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga tesis yang penulis susun dapat bermanfaat dan menjadi tambahan ilmu bagi kita semua, *All The Glory Must Be To The Lord.*

Jakarta, Juli 2012

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRACT	ii
ABSTRAK	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
DAFTAR PUSTAKA	92
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	12
1.3 Maksud dan Tujuan Karya Akhir	13
1.4 Manfaat dan Kegunaan Karya Akhir.....	13
BAB II DESKRIPSI PERUSAHAAN	
2.1 Emily Napalima Group	15
2.2 Struktur Organisasi.....	19

2.3 Tantangan Bisnis	20
2.3.1 Tantangan Bisnis Properti.....	23
BAB III KAJIAN PUSTAKA	
3.1 Penganggaran Model (<i>Capital Budgeting</i>).....	26
3.1.1. Estimasi Arus Kas (<i>Cash Flow Estimation</i>).....	30
3.1.2. Nilai Bersih Sekarang (NPV).....	34
3.1.3 Periode Pengembalian Modal	34
3.1.4. Tingkat Pengembalian (IRR).....	36
3.1.5 Index Keuntungan.....	39
3.2 Analisis Risiko Penganggaran Modal (<i>Risk Analysis of Capital Budgeting</i>)	41
3.2.1 Analisis Sensitivitas (<i>Sensitivity Analysis</i>)	42
3.2.2 Analisis Skenario (<i>Scenario Analysis</i>)	43
3.3 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	44
3.3.1 Biaya Modal Sendiri (<i>Cost of Equity</i>)	45
3.3.2 Biaya Hutang (<i>Cost of Debt</i>).....	46
3.3.3 Beta	46
3.3.3.1 <i>Historical market beta</i>	46
3.3.3.2 <i>Fundamental (Bottom up)betas</i>	48
3.3.3.3 <i>Accounting betas</i>	50
3.3.4 Tingkat Pengembalian Dengan Bebas Risiko (<i>Riskless Rate</i>)	51
3.3.5 Risiko Premi Negara (<i>Country Risk Premium</i>)	51

3.3.6 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>)	
Dalam <i>Capital Budgeting</i>	52
3.4 Penelitian Terdahulu	53

BAB IV METODOLOGI PENELITIAN

4.1. Metode Penelitian.....	55
4.2 Metode Analisis Data.....	56
4.2.1 Analisis <i>Capital Budgeting</i>	57
4.2.2 Analisis <i>Cost of Capital</i>	60
4.3.3.1 Analisis <i>Cost of Capital</i>	60
4.3.3.2 <i>Cost of Equity</i>	60
4.2.3 <i>Market Betas</i>	61
4.2.4 <i>Sensitivity Analisis</i>	63

BAB V HASIL DAN ANALISIS

5.1 Biaya Ekuitas (<i>Cost of Equity</i>).....	65
5.2 Biaya Hutang (<i>Cost of Debt</i>).....	67
5.3 Biaya Modal (<i>Cost of Capital</i>).....	67
5.4 Asumsi Dasar Untuk Penerimaan Proyek.....	69
5.5 Analisis <i>Sensitivitas</i>	76
5.6 Proyeksi Arus Kas.....	81

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1 Kesimpulan.....	89
6.2 Rekomendasi.....	90



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	: Tabel Ekonomi Makro.....	5
Tabel 3.1	: Tabel Pengambilan Keputusan Berdasarkan IRR.....	39
Tabel 3.2	: Tabel Pengambilan Keputusan Berdasarkan PI.....	58
Tabel 5.1	: <i>Levered Beta</i>	66
Tabel 5.2	: Biaya Ekuitas.....	66
Tabel 5.3	: Biaya Hutang.....	67
Tabel 5.4	: Biaya Modal	68
Tabel 5.5	: Rencana dan Anggaran Biaya.....	73
Tabel 5.6	: Perhitungan Harga Sewa.....	75
Tabel 5.7	: Tipe Kamar 4 Unit.....	76
Tabel 5.8	: Harga Sewa Unit Hunian.....	77
Tabel 5.9	: Asumsi Sensitivitas.....	78
Tabel 5.10	: Rekap <i>Cash Flow</i>	80
Tabel 5.11	: Rekap NPV dan IRR.....	62
Tabel 5.12	: Rekap Analisis <i>Balance Sheet</i>	63
Tabel 5.13	: Rekap Analisis <i>Income Statement</i>	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : <i>Gambar site Plan Ryzel @ Menteng Residences</i>	8
Gambar 1.2 : Konsep Desain The Intertwine untuk Ryzel @ Menteng Residences	9
Gambar 2.1 : Struktur Organisasi.....	19
Gambar 3.1 : <i>Net Present Value</i> dan Tingkat Diskon.....	36

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	: <i>Stock Return</i>	78
Lampiran II	: <i>Summary Output of Regression</i>	91
Lampiran III	: <i>Detail Occupancy Rate</i>	
Lampiran III	: Laporan Proforma Arus Kas Asumsi 100 %.....	
Lampiran IV	: Laporan Proforma Laporan Rugi/ Laba Asumsi 100%.....	
Lampiran V	: Laporan Proforma Neraca Asumsi 100%.....	
Lampiran VI	: Laporan Proforma Arus Kas Asumsi 80 %.....	
Lampiran VII	: Laporan Proforma Laporan Rugi/ Laba Asumsi 80%.....	
Lampiran VIII	: Laporan Proforma Neraca Asumsi 80%.....	
Lampiran IX	: Laporan Proforma Arus Kas Asumsi 70 %.....	
Lampiran X	: Laporan Proforma Laporan Rugi/ Laba Asumsi 70%.....	
Lampiran XI	: Laporan Proforma Neraca Asumsi 70 %.....	
Lampiran XII	: Laporan Proforma Arus Kas Asumsi 50 %.....	
Lampiran XIII	: Laporan Proforma Laporan Rugi/ Laba Asumsi 50%.....	
Lampiran XIV	: Laporan Proforma Neraca Asumsi 50 %.....	
Lampiran XV	: Laporan Proforma Arus Kas Asumsi 25 %.....	

Lampiran XVI : Laporan Proforma Laporan Rugi/ Laba Asumsi 25%.....

Lampiran XVII: Laporan Proforma Neraca Asumsi 25 %.....

