

INTISARI

Studi kelayakan proyek adalah suatu studi yang bertujuan untuk mengetahui kelayakan suatu proyek dalam operasinya hingga mampu memberikan timbal balik berupa keuntungan yang disyaratkan oleh para investornya. Studi kelayakan proyek penting bagi para investor, karena investor yang menanamkan dananya pada suatu proyek, pasti menginginkan timbal balik yang lebih besar dimasa yang akan datang, dimana pada umumnya memiliki jangka waktu panjang dan memiliki tingkat ketidakpastian yang tinggi. Studi kelayakan proyek juga berperan besar pada perusahaan untuk mencegah perusahaan tersebut menanamkan dana yang terlalu besar pada proyek yang kurang menguntungkan.

Pelabuhan adalah suatu daratan disekitar perairan, didalamnya terdapat kegiatan pemerintah dan kegiatan perekonomian selain sebagai tempat kapal berlabuh, bersandar, menaikkan atau menurunkan muatan, dll. Pelabuhan menjadi penting ketika dihubungkan dengan sarana transportasi. Indonesia sebagian besar wilayahnya berupa lautan, dimana sarana transportasi yang paling memungkinkan adalah kapal laut terutama kegiatan ekspor impor. Oleh sebab itu pelabuhan penting untuk meningkatkan perekonomian dan stabilitas sosial di Indonesia. Pengelolaan pelabuhan dikuasai sepenuhnya oleh negara melalui PT. (Persero) Pelabuhan Indonesia I hingga IV. Pelabuhan Tanjung Priok adalah pelabuhan terbesar di Indonesia yang dikelola oleh PT. (Persero Pelabuhan Indonesia II. Beberapa waktu lalu, diadakan studi oleh pemerintah Indonesia bekerja sama dengan pihak JICA dari Jepang mengenai kondisi pelabuhan Tanjung Priok. Dari hasil studi, direkomendasikan bahwa perlu dilakukan *redesign* pada pelabuhan Tanjung Priok agar dapat beroperasi lebih optimal. Proyek tersebut membutuhkan dana sebesar Rp. 1.538.593.680.000, dimana seluruhnya berasal dari hutang pada JICA dan diberikan pada dua tahap.

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan proyek pada *redesign* pelabuhan tersebut sekaligus menganalisa seberapa besar tingkat risikonya dengan beberapa skenario yang telah ditetapkan. Penelitian ini hanya menilai kelayak proyek dari sisi keuangannya saja dan tidak mempertimbangkan kewajiban pemerintah yang berkaitan dengan proyek. Dalam analisa, digunakan 5 metode untuk mengetahui tingkat kelayakannya; yaitu *NPV*, *IRR*, *MIRR*, *PI* dan *Payback Period*. Sedangkan analisis resiko nya menggunakan metode analisis sensitivitas dan analisis skenario.

Hasil yang didapat adalah proyek tersebut layak untuk dikerjakan karena *PP* yang lebih cepat daripada periode pengembalian hutang, *NPV* positif, *IRR* dan *MIRR* lebih besar daripada biaya modal, *Profitabilitas Index* yang lebih besar dari 1. Analisis sensitivitas menunjukkan bahwa *NPV* sensitif pada pendapatan dan biaya bunga. Sedangkan analisis skenario menunjukkan bahwa proyek ini tidak terlalu beresiko.

Kata Kunci: Investasi, Studi Kelayakan Proyek, *NPV*, *IRR*, *MIRR*, *PI*, *PP*, analisis sensitivitas dan analisis skenario

ABSTRACT

Project Feasibility Study is a study that purpose to know how proper a project in its operation so it could give a profit as a condition asked by the investors. Project Feasibility Study is important for the investors, because the investor who has invest his fund for a project, must want a bigger profit in a future, which generally needs a long term and high uncertainty. Project Feasibility Study is also taking most part to prevent company gives too much fund in less profit project.

Port is a land around seas, where there's an administration and economic activity beside a place where ships pulled down, take content in and out, etc. Harbour became important when we see it as a medium of transportation. Most part of Indonesian territory is a sea, where the the most enable transportation is a ship especially export import. Furthermore harbour is important to increase economic and social stability in Indonesia. Port is fully dominated organized by PT (persero) Pelabuhan Indonesia I to IV. Tanjung Priuk Port is the biggest port managed by PT (persero) Pelabuhan Indonesia II. Few moments ago, held study by Indonesia government cooperate with JICA from Japan. The study was about Tanjung Priuk Port condition. From study result, it is recomended to redesign Tanjung Priuk Port so it can work more optimum. That project need Rp. 1.538.593.680.000, where the fund was full debt by JICA and given in 2 terms.

This research purpose to analize the Project Feasibility Study to redesign that port and also to analise how big the risks they must concern about from few scenario had been made. This research only analise project from the finance side and not considering government obligation related to project. In analising, used 5 metodes to analise the project; those are NPV, IRR, MIRR, PI and Payback Period. While the risks analise use sensivity analysis metode and scenario analysis.

The result from that research was that project was proper to do because PP was faster than payback periode, positif NPV, IRR and MIRR bigger than the capital cost, Index Profitability is bigger than one. Sensitivity analysing shows that NPV is sensitive to income and interest cost. Whereas scenario analysis shows that this project is unrisky.

Keyword : investment, Project Feasibility Study, NPV, IRR, MIRR, PI, PP, sensitivity and scenario analysis.