

INTISARI

PT Wika Realty merupakan salah satu anak perusahaan BUMN yaitu PT Wijaya Karya (Persero) Tbk yang bergerak di bidang pengembangan properti. Saat ini banyak sekali perusahaan pengembang yang ada di Indonesia. Hal ini menimbulkan persaingan yang ketat antara sesama perusahaan pengembang. Untuk itu, demi keberlangsungan perusahaan, PT Wika Realty melakukan investasi pengembangan lahan baru dengan total nilai sebesar Rp 864,5 Milyar. Dengan nominal tersebut, PT Wika Realty perlu menentukan sumber pendanaan yang tepat bagi perusahaan agar dapat meningkatkan nilai perusahaan.

Metode yang digunakan adalah metode *capital budgeting*, analisis sensitivitas dan analisis skenario struktur modal optimal untuk menentukan komposisi pendanaan terbaik bagi perusahaan. Dari hasil metode *capital budgeting*, investasi ini layak dilanjutkan karena nilai NPV positif yaitu Rp 3,7 Trilyun, IRR lebih besar dari WACC, dan *Profitability Index* lebih besar dari 1 (satu). Pada analisis sensitivitas, perubahan *revenue* lebih berpengaruh terhadap nilai NPV dibandingkan dengan perubahan *variable cost*, terbukti dengan adanya perubahan *revenue* sebesar 10% mempengaruhi NPV sebesar 58,93%, sedangkan adanya perubahan *variable cost* sebesar 10% mempengaruhi NPV sebesar 44,48%. Untuk metode analisis skenario struktur modal optimal ditemukan bahwa nilai optimal terjadi pada saat komposisi utang 30% dan ekuitas 70% dengan nilai WACC sebesar 9,34% dan menghasilkan nilai perusahaan sebesar Rp 1,4 Trilyun. Dengan memasukkan nilai WACC optimal pada perhitungan *capital budgeting* atas proyeksi adanya penambahan investasi, menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 3,9 Trilyun. Untuk itu investasi lebih menguntungkan jika menggunakan nilai WACC optimal dibandingkan WACC historis. Oleh karena itu, demi keuntungan perusahaan, sumber pendanaan dari total investasi perlu dirubah. Sehingga, total investasi sebesar Rp 864,5 Milyar didapat dari sumber pendanaan yang terbagi menjadi Rp 259,35 Milyar dari utang dan Rp 605,15 Milyar dari ekuitas.

Kata Kunci: Capital Budgeting, Struktur Modal Optimal, Analisis Sensitivitas, Analisis Skenario, Biaya Utang, Model CAPM, Nilai Perusahaan.

ABSTRACT

PT Wika Realty is one of subsidiary of PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, which is engaged in Developer and Property Industry. Currently, there are many developer companies in Indonesia. This has led to intense competition among developer companies. Therefore, for the sake of the company's sustainability, PT Wika Realty has invested in the development of new land with a total value of Rp 864,5 billion. With this nominal, PT Wika Realty needs to determine the right source of funding for the company in order to increase company value.

The method used are the capital budgeting method, sensitivity analysis method and scenario analysis of optimal capital structure method to determine the best funding composition for the company. From the results of the capital budgeting method, this investment is feasible to continue because the NPV value is positive, namely Rp 3,7 trillion, the IRR is greater than the WACC, and the Profitability Index is greater than 1 (one). In the sensitivity analysis method, the change in revenue has more influence on the NPV value than the change in variable cost, as evidenced, by the change in revenue of 10% which affects the NPV of 58.93%, while the change in variable cost of 10% affects the NPV of 44.48%. For the scenario analysis of optimal capital structure method, it is found that the optimal value occurs when the composition of debt is 30% and equity 70% with a WACC value of 9.34% and results in a company value of Rp 1,4 trillion. By entering the optimal WACC value in the calculation of capital budgeting, the NPV value is Rp 3,9 trillion. For this reason, investment is more profitable when using the optimal WACC compared to historical WACC. This will change the source of funding from the total investment, so that the total investment is equal to Rp 864,5 billion divided into Rp 259,35 billion from debt and Rp 605,15 billion from equity.

Keywords: Capital Budgeting, Optimal Capital Structure, Sensitivity Analysis, Scenario Analysis, Cost of Debt, CAPM Model, Firm Value.