

**ANALISIS KEUANGAN DALAM MENILAI KELAYAKAN INVESTASI
PENGEMBANGAN BISNIS HILIR (*DOWNSTREAM*) PT. BAKRIE
SUMATERA PLANTATIONS
(STUDI KASUS : PT. NIBUNG ARTHAMULIA)**

TESIS



DEFFRY BERLIYANSAH

2171001021

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2019**

**ANALISIS KEUANGAN DALAM MENILAI KELAYAKAN INVESTASI
PENGEMBANGAN BISNIS HILIR (*DOWNSTREAM*) PT. BAKRIE
SUMATERA PLANTATIONS
(STUDI KASUS : PT. NIBUNG ARTHAMULIA)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Manajemen**




DEFFRY BERLIYANSAH

2171001021

**PROGRAM STUDI
MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
TAHUN 2019**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Deffry Berliyansah
NIM : 2111001021
Tanda Tangan : 
Tanggal : 02 Agustus 2019

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Deffry Berliyansah

NIM : 2171001021

Program Studi : Magister Manajemen

Judul : Analisis Keuangan Dalam Menilai Kelayakan Investasi Pengembangan Bisnis Hilir (*Downstream*) PT. Bakrie Sumatera Plantations (Studi Kasus : PT. Nibung Arthamulia)

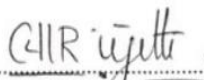
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen - Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

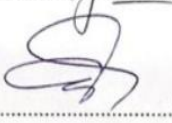
Pembimbing :
Dr. Dudi Rudianto., S.E., M.Si.

(.....)

Penguji 1 :
Hermiyetti, S.E., M.Si., CSRS, CSRA, Dr

(.....)

Penguji 2 :
Dr. Ir. Dimas Angga Negoro, MM.

(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 02 Agustus 2019

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Judul yang diangkat dalam tesis ini yaitu : **“Analisis Keuangan Dalam Menilai Kelayakan Investasi Pengembangan Bisnis Hilir (Downstream) PT. Bakrie Sumatera Plantations (Studi Kasus : PT. Nibung Arthamulia)”**. Adapun maksud penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Magister Manajemen (S2) pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Penulis menyadari selama proses penyusunan tesis ini telah banyak mendapatkan bantuan, dorongan dan bimbingan baik secara moral dan material dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang tak pernah henti selalu memberikan apa yang hambamu butuhkan. Dan Nabi terakhir dan teragung Nabi Muhammad SAW.
2. Kedua Orang tua saya Ibu Maryana dan Ayah Firdaus, serta keluarga saya yang telah mendoanya saya dalam memberikan dukungan moral untuk kemudahan dan kelancaran mencapai gelar Magister Management;
3. Bapak Dr. Dudi Rudianto., S.E., M.Si. selaku dosen pembahas dari seminar proposal hingga sidang tesis saya yang telah membantu saya untuk mencapai gelar Magister Manajemen;
4. Pihak dari kampus Universitas Bakrie yang telah banyak membantu saya untuk mencapai gelar Magister Manajemen;
5. Pihak dari perusahaan PT. Bakrie Sumatera Plantations dan PT. Nibung Arthamulia yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
6. Ibu Hermiyetti, S.E., M.Si., CSRS, CSRA, Dr selaku dosen penguji sidang tesis saya yang telah meluluskan saya dengan baik hingga mencapai gelar Magister Manajemen;

7. Bapak Dr. Ir. Dimas Angga Negoro, MM. selaku dosen pembahas dari seminar proposal hingga sidang tesis saya yang telah membantu saya untuk mencapai gelar Magister Manajemen;
8. Vera Setya Nugrahini, selaku teman hidup masa mendatang yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membantu saya dalam penyusunan tesis ini;
9. Pak Budhi A. Binartha, selaku rekan dan juga atasan kerja yang telah banyak membantu dengan memberikan nasehat kepada saya dalam mencapai gelar Magister Managemet; dan
10. Sahabat dan rekan-rekan saya lainnya yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga bantuan, dukungan dan doa yang telah diberikan mendapat balasan dan limpahan dari Allah SWT. Amin Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang dapat menyempurnakan tesis ini, sehingga dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 02 Agustus 2019

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Deffry Berliyansah

NIM : 2171001021

Program Studi : Magister Manajemen

Jenis Tesis : Riset Bisnis (Business Research)

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS KEUANGAN DALAM MENILAI KELAYAKAN INVESTASI PENGEMBANGAN BISNIS HILIR (*DOWNSTREAM*) PT. BAKRIE SUMATERA PLANTATIONS (STUDI KASUS : PT. NIBUNG ARTHAMULIA)

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 02 Agustus 2019

Yang menyatakan


(Deffry Berliyansah)

**ANALISIS KEUANGAN DALAM MENILAI KELAYAKAN INVESTASI
PENGEMBANGAN BISNIS HILIR (*DOWNSTREAM*) PT. BAKRIE
SUMATERA PLANTATIONS
(STUDI KASUS : PT. NIBUNG ARTHAMULIA)**

Deffry Berliyansah

ABSTRAK

Analisis penilaian investasi PT. Nibung Arthamulia (*Downstream*) menggunakan metode *Average Rate of Return (ARR)* : hasil investasi dengan metode ARR dapat diterima karena nilai ARR lebih besar dari suku bunga yang berlaku dalam masyarakat, metode *Discounted Payback Period (DPP)* : dana investasi yang dikeluarkan pada awal investasi akan kembali dalam 4 - 5 tahun, hasil metode *Net Present Value (NPV)* adalah positif (+), Indeks Profitabilitas (PI) lebih besar dari satu ($PI > 1$), *Interest Rate of Return (IRR)* Metode ini dapat diterima karena nilai IRR lebih besar dari WACC yang berlaku. Dari hasil analisis kelayakan investasi *Oleochemical (Downstream)* keseluruhan investasi di PT. Nibung Arthamulia layak. Kelayakan investasi ini disajikan dengan analisis sensitivitas, bersama dengan beberapa skenario, dalam hal tingkat pendapatan dan biaya operasi. Dari beberapa skenario di atas investasi itu layak.

Kata kunci : *Average Rate of Return (ARR)*, *Discounted Payback Period (DPP)*, *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Interest Rate of Return (IRR)* dan Analisis Sensitivitas.

**ANALISIS KEUANGAN DALAM MENILAI KELAYAKAN INVESTASI
PENGEMBANGAN BISNIS HILIR (DOWNSTREAM) PT. BAKRIE
SUMATERA PLANTATIONS
(STUDI KASUS : PT. NIBUNG ARTHAMULIA)**

Deffry Berliyansah

ABSTRACT

Invesment valuation analysis PT. Nibung Arthamulia (Downstream) using Average Rate of Return (ARR) : invesment result with the the ARR method is acceptable because the value of ARR is grater that the prevailing interest rate of money insociety, Discounted Payback Period (DPP) method : invesment funds issue at the beginning of the invesment will return in 5 – 6 years, Net Present Value (NPV) method result are positive (+), Profitability Index (PI) greater that one ($PI > 1$), Interest Rate of Return (IRR) method is acceptable because the value of IRR is grater that the prevailing Weighted Cost Of Capital and Analysis Sensitivity. From the result of the invesment feasibility analysis of invesment overall Oleochemical (Downstream) in PT. Nibung Arthamulia feasible. Feasibility of this invesment is presented with sensitivity analysis, along with several scenario, in term of the level of revenue and operations cost. From the several scenarios above that invesment is feasible.

Keyword : Average Rate of Return (ARR), Discounted Payback Period (DPP), Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI), Interest Rate of Return (IRR) and Analysis Sensitivity.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
UNGKAPAN TERIMA KASIH	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABLE	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup.....	5
1.6 Sistematika Penulisan.....	6
 BAB II DESKRIPSI PERUSAHAAN	
2.1 Sejarah Perusahaan.....	7
2.1.1 PT. Bakrie Sumatera Plantations.....	7
2.1.2 PT. Nibung Arthamulia	8
2.2 Sumber Daya.....	8
2.3 Financial	10
2.4 Tantangan Bisnis	11
2.5 Proses Bisnis	11
2.6 Studi Penelitian	12
 BAB III TINJAUAN PUSTAKA	
3.1 Investasi.....	16
3.1.1 Jenis – Jenis Investasi.....	17
3.1.2 Aspek – Aspek Penilaian Investasi	17
3.2 Studi Kelayakan Investasi.....	18
3.3 Aliran Kas Dalam Investasi.....	19
3.4 Metode Penilaian Investasi.....	23
3.4.1 <i>Average Rate of Return (ARR)</i>	23
3.4.2 <i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	24

3.4.3	<i>Net Present Value (NVP)</i>	25
3.4.4	<i>Profitability Index (PI)</i>	27
3.4.5	<i>Internal Rate Of Return</i>	29
3.4.6	Analisis Sensitivitas	30
3.5	Penelitian Terdahulu	31
3.6	Kerangka Penelitian	35

BAB IV METODE PENELITIAN

4.1	Pengumpulan Informasi	38
4.2	Metodologi Analisis Data.....	39
4.2.1	Analisis Pasar	39
4.2.2	Analisis Operasional.....	39
4.2.3	Analisis Kebijakan Pemerintah	40
4.2.4	Analisis Strategi dan Rencana Pemasaran.....	40
4.2.5	Analisis Penilaian Investasi	40

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1	Analisis Pasar	43
5.2	Analisis Operasional	45
5.3	Kebijakan Pemerintah	46
5.4	Analisis Strategi dan Rencana Pemasaran	48
5.5	Analisis Penilaian Keputusan Investasi.....	49
5.5.1	Estimasi <i>Cash Inflow</i>	51
5.5.1.1	Estimasi Pendapatan PT. Nibung Arthamulia.....	51
5.5.1.2	Harga	52
5.5.2	Estimasi <i>Cash Outflow</i>	53
5.5.2.1	Estimasi Biaya Investasi.....	53
5.5.2.2	Estimasi COGS	54
5.5.2.2	Estimasi Biaya Operasional	54
5.6	Analisis Keuangan	56
5.6.1	Metode <i>Average Rate of Return (ARR)</i>	55
5.6.2	Metode <i>Discounted Payback Period (DPP)</i>	55
5.6.3	Metode <i>Net Present Value(NPV)</i>	56
5.6.4	Metode <i>Profitability Index (PI)</i>	57
5.6.5	Metode <i>Interest Rate of Return (IRR)</i>	58
5.6.6	Analisis Sensitivitas.....	58

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI MANAJEMEN

6.1 Kesimpulan.....	61
6.2 Rekomendasi Management	63

DAFTAR PUSTAKA	64
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	67
----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel 3.5	Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	34
Tabel 4.2.5	Metode Analisis Data	42
Tabel 5.1	Produksi dan Ekspor CPO.....	44
Tabel 5.4A	Analisis SWOT.....	48
Tabel 5.4B	Strategi Analisis SWOT	49
Tabel 5.5	<i>Discounted Cash Flow Period 2018 – 2027</i>	51
Tabel 5.5.1.1	Estimasi <i>Revenue Period 2018 – 2027</i>	52
Tabel 5.5.1.2	Estimasi Harga Period 2018 – 2027	53
Tabel 5.5.2.1	Estimasi Biaya Period 2018 – 2027.....	53
Tabel 5.5.2.2	Estimasi COGS Period 2018 – 2027	54
Tabel 5.5.2.3	Estimasi Operasional Period 2018 – 2027.....	55
Tabel 5.5.3.6	Analisis Sensitivitas Period 2018 - 2027.....	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.1 Sejarah Perusahaan	7
Gambar 2.4 Populasi Indonesia.....	11
Gambar 3.6 Kerangka Pemikiran Analisis Kelayakan Investasi.....	37