

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL INVESTASI DEPO PETIKEMAS PADA PELINDO REGIONAL JAWA

Oleh :

¹⁾Annisa Balqis Artnasoni

²⁾Gugus Wijonarko

^{1,2)}STIA Dan Manajemen Kepelabuhan Barunawati Surabaya

Jl. Perak Barat. No.173, Perak Utara, Kec. Pabean Cantian, Kota Surabaya, Jawa Timur 60177

Email :

¹⁾balqisartnasoni@gmail.com

²⁾gugusw@gmail.com

ABSTRAK

Pada penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis investasi depo petikemas sebagai variabel bebas terhadap pendapatan PT Pelabuhan Indonesia (Persero) sebagai variabel terikat.

Instrumen penelitian menggunakan data sekunder perusahaan. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kuantitatif dan Teknik analisis yang digunakan adalah analisis studi kelayakan bisnis yang terdiri dari aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek ekonomi dan lingkungan, aspek teknis, aspek manajemen, dan aspek finansial yang dapat dilihat dari sisi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Profitability Index* (PI) dengan dihitung menggunakan microsoft excel.

Hasil penelitian menyebutkan bahwa analisis kelayakan bisnis depo petikemas berkontribusi terhadap pendapatan PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa khususnya pada Divisi Properti dan Rupa-Rupa Usaha, namun kontribusi pendapatan yang melalui pola revenue sharing memberikan dampak yang minimal terhadap pendapatan Divisi Properti dan Rupa-Rupa Usaha (dari sisi laporan manajemen PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa) jika dibandingkan dengan pola kerjasama sewa lahan

Kata Kunci : Studi Kelayakan Bisnis, Investasi, Analisis Sensitivitas

I. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pelabuhan merupakan infrastruktur transportasi yang begitu vital bagi dunia kemaritiman. Saat ini kegiatan perdagangan masih mengandalkan rute laut dengan salah satu komponen yang penting adalah pelabuhan. Adanya pelabuhan dapat mempengaruhi pergerakan roda perekonomian. Penyediaan dan pengelolaan jasa kepelabuhanan serta semua fasilitas penunjangnya di wilayah pelabuhan akan

menunjang kegiatan perdagangan dan industri. Tingginya perkembangan ekonomi membuat perdagangan semakin berkembang pesat dan menjadikan kegiatan pelabuhan semakin meningkat. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa pelabuhan adalah faktor yang penting dalam menggerakkan roda perekonomian.

PT Pelabuhan Indonesia (Persero) adalah salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang kepelabuhanan. Pada tanggal 01 Oktober

2021 terjadi *merger* empat Pelindo jadi satu Pelindo yang diberikan nama PT Pelabuhan Indonesia (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2021 terkait penggabungan PT Pelindo I, III dan IV ke dalam PT Pelindo II. Pelindo Regional Jawa merupakan bagian dari Pelindo Regional 3 yang memiliki 10 pelabuhan yang terbagi atas wilayah di Jawa Tengah dan Timur dan salah satu pelabuhan utamanya berada di Pelabuhan Tanjung Perak Surabaya.

Kegiatan pokok bisnis yang terdapat di pelabuhan yaitu jasa kapal yang meliputi jasa pemanduan, tunda serta tambat kapal dan jasa barang yang meliputi bongkar muat dengan muatan curah cair, curah kering, *general cargo* serta petikemas, jasa pergudangan dan juga pelayanan terminal penumpang. Dalam menunjang kegiatan pokok bisnis pelabuhan diperlukan tersedianya infrastruktur yang memadahi salah satunya dengan cara mengoptimalkan lahan-lahan yang ada di atas hak pengelolaan pelabuhan (HPL) untuk dikembangkan melalui investasi. Investasi depo petikemas merupakan salah satu upaya untuk mengoptimalkan lahan HPL Pelabuhan seiring dengan semakin meningkatnya kegiatan perlogistikan di Pelabuhan Tanjung Perak mengingat biaya logistik yang berlaku saat ini di pelabuhan – pelabuhan di Indonesia terus mengalami peningkatan sehingga peran depo petikemas diluar area pelabuhan sangat dibutuhkan. Saat ini PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa akan melakukan investasi depo petikemas yang berada di Jl Laksda M Natsir seluas $\pm 13.107 M^2$ melalui entitas anak/cucu perusahaan sebagai pelaksana dan diharapkan dapat berkontribusi maksimal dalam peningkatan pendapatan perusahaan.

Rumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian penjelasan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mengetahui kelayakan investasi depo petikemas dilihat dari aspek finansial?
2. Bagaimana analisis sensitivitas hasil kelayakan investasi aspek finansial PT

Pelabuhan Indonesia (persero) Regional Jawa

II. LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Pengertian Perencanaan Bisnis

Perencanaan bisnis atau *business plan* merupakan sebuah tulisan yang menuangkan ide dan pikiran dalam memulai atau mengembangkan perusahaan baru. Menurut Miller perencanaan bisnis adalah membuat garis besar tertulis yang mengevaluasi segala aspek kelangsungan hidup ekonomi dari upaya bisnis yang akan dijalankan termasuk uraian dan analisis terhadap prospek bisnis tersebut. Perencanaan bisnis juga menjelaskan mengenai rencana dasar bisnis yang akan dimulai, dan menjabarkan finansial untuk dapat melihat kredibilitas dan keberlanjutan suatu usaha yang akan dimulai. Dengan begitu, rencana bisnis merupakan langkah yang cukup signifikan dalam memulai suatu usaha. Hal ini dikarenakan, rencana bisnis tidak hanya bermanfaat bagi internal operasional perusahaan, akan tetapi juga berguna untuk kebutuhan finansial perusahaan.

Pengertian Studi Kelayakan Bisnis

Kasmir dan Jakfar (2016:7) menjelaskan bahwa studi kelayakan bisnis merupakan sebuah aktivitas yang mengamati lebih mendalam terkait suatu kegiatan usaha atau kegiatan bisnis yang akan dilakukan, dalam hal menilai layak atau tidak layak suatu usaha tersebut dijalankan atau tidak dijalankan.

Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis

Aspek dalam studi kelayakan bisnis menurut Kasmir dan Jakfar (2016:15), yaitu :

1. Aspek Pasar dan Pemasaran
2. Aspek Teknis
3. Aspek Manajemen
4. Aspek Ekonomi dan Lingkungan
5. Aspek Hukum
6. Aspek Keuangan (Finansial)
 - a. *Net Present Value* (NPV)
 - b. *Internal Rate of Return* (IRR)
 - c. *Payback Period* (PP)
 - d. *Profitability Index* (PI)

Pengertian Investasi

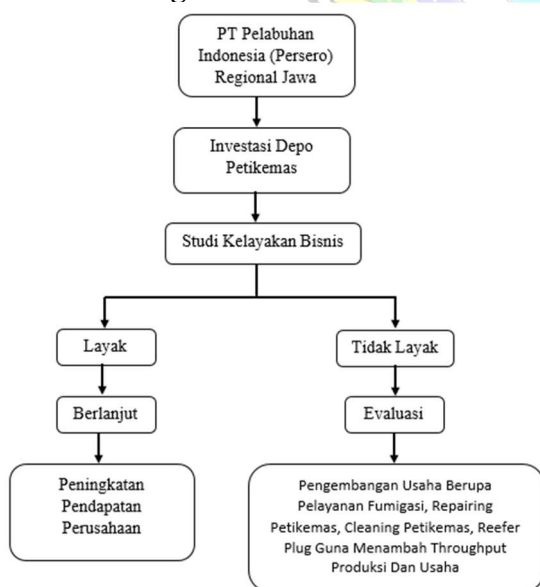
Menurut Dadjim dan Herlina (2013:26), investasi merupakan setiap penggunaan sejumlah sumber daya modal atau sumber produksi yang dialokasikan pada sebuah proyek yang telah direncanakan untuk dikerjakan atau bisnis yang telah berjalan, yang memiliki tujuan memperoleh suatu manfaat atau benefit secara langsung ataupun tidak langsung di kemudian hari, berhubungan dengan barang ataupun jasa yang nantinya akan dihasilkan oleh proyek atau bisnis tersebut.

Pengertian Depo Petikemas

Dalam Permenhub nomor PM 83 tahun 2016, depo petikemas adalah tempat di dalam atau di luar daerah lingkungan kerja pelabuhan (DLKr) yang berguna untuk kegiatan penyimpanan, penumpukan, pembersihan / pencucian, perawatan, perbaikan petikemas, pemuatan (*stuffing*), pembongkaran (*stripping*), serta kegiatan lainnya yang mendukung kelancaran penanganan petikemas isi (*full*) dan atau petikemas kosong (*empty*).

Kerangka Konseptual

Gambar 1 Diagram Alur



Sumber : Data diolah penulis (2022)

III. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan tipe penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pada Penelitian ini menggunakan kajian studi

kelayakan bisnis untuk menggambarkan kelayakan investasi Depo Petikemas di lahan PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa dengan data sekunder yang dikuantifikasi sesuai prosedur studi kelayakan bisnis.

Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini nantinya akan menggunakan data sekunder. Teknik yang akan digunakan dalam pengumpulan data sekunder adalah sebagai berikut :

1. Studi Literatur

Menggunakan tinjauan pustaka, peneliti memperoleh pandangan lebih luas dan mendalam terkait permasalahan yang diteliti. Menggunakan studi kepustakaan dapat dilaksanakan oleh peneliti antara sesudah peneliti menentukan topik penelitian dan menetapkan rumusan masalah, sebelum peneliti terjun ke lapangan untuk pengumpulan data yang dibutuhkan (Darmadi, 2011:56).

Selanjutnya untuk mengumpulkan data yang digunakan diambil dari *text book*, media internet, jurnal online dalam format pdf, serta data sekunder yang berbentuk data yang didapatkan dari perusahaan yang dipublikasikan.

2. Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2015:329) dokumentasi adalah suatu cara yang dipakai agar mendapatkan data serta informasi yang berbentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berwujud laporan dan terdapat keterangan yang bisa mendukung penelitian.

Metode Analisis Data

Metode yang dilakukan dengan menggunakan analisis kelayakan usaha dari aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek manajemen, aspek ekonomi dan lingkungan, aspek teknis dan aspek *finansialnya*, dengan menghitung *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP) dan *Profitability Index* (PI) serta analisis sensitivitasnya.

1. Aspek Hukum

Bertujuan guna memvalidasi keabsahan, kesempurnaan serta keaslian dari dokumen yang dipunyai.

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Memiliki tujuan guna menilai apakah perusahaan yang akan menjalankan investasi mempertimbangkan dari segi pasar dan pemasaran nantinya akan mempunyai peluang pasar yang diharapkan atau tidak.

c. Aspek Manajemen

Menyangkut permasalahan SDM dan menyangkut perencanaan perusahaan secara keseluruhan haruslah disusun sesuai dengan tujuan perusahaan.

d. Aspek Ekonomi dan Lingkungan

Komponen ekonomi dan lingkungan hidup yang berubah bagi masyarakat disekitar tempat usaha.

e. Apek Teknis

Dalam hal penentuan lokasi, luas produksi, tata letak (layout), penyusunan peralatan dan proses produksi termasuk pemilihan teknologi yang akan digunakan.

f. Aspek Finansial

Alat ukur analisis kelayakan antara lain metode pengembalian investasi (*payback method*), metode nilai sekarang (*net present value method*), metode *profitability index*, metode tingkat internal (*internal rate of return*).

a. Net Present Value (NPV)

Manfaat bersih yang didapat perusahaan selama umur proyek. NPV dapat juga diartikan sebagai selisih present value antara nilai investasi dengan penerimaan arus kas bersih pada masa yang akan datang (Irham, 2014:278). Rumus yang akan digunakan :

$$NPV = \sum_t^n = 0 \frac{Bt}{(1+i)^t} - \sum_t^n = 0 \frac{Ct}{(1+i)^t}$$

b. Internal Rate of Return (IRR)

Kriteria yang dapat menunjukkan bahwa suatu usaha layak dijalankan ialah jika IRR lebih besar dari tingkat

suku bunga yang berlaku pada saat investasi tersebut diimplementasikan (Irham, 2014:287). Rumus yang akan digunakan :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

c. Payback Period (PP)

Payback Period (PP) adalah jangka waktu yang dibutuhkan bagi pelunasan biaya investasi dari manfaat bersih (I) (Irham, 2014:286).

Rumus yang akan digunakan :

$$PP = \frac{v}{I/(1+i)^n}$$

d. Profitability Index (PI)

hasil perbandingan antara penerimaan bersih (*benefit cost*) dengan modal investasi (I) yang digunakan, setelah semua nilainya di *present value* (Dadjim dan Herlina, 2013:92). rumus yang akan digunakan :

$$P/I = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+i)^t}}$$

g. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah suatu Analisa yang tujuannya melihat apa yang akan terjadi terhadap hasil Analisa proyek jika ada suatu kesalahan atau perubahan dalam dasar-dasar perhitungan benefit ataupun cost.

Analisis sensitivitas perlu untuk dilakukan karena setiap proyek menghadapi ketidakpastian mengenai hal yang akan terjadi di masa depan. Kriteria yang digunakan dalam analisis sensitivitas ini adalah ketika throughput mengalami penurunan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Aspek Hukum

Perjanjian Kerjasama Antara PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa Timur dengan PT Berkah Multi Cargo Nomor : HK.0501/1192/TJPR-2018 Tanggal 26 Juli 2018 Perihal Pelayanan Distribusi dan Konsolidasi Barang/Petikemas Diatas Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Cabang Tanjung Perak.

Aspek Pasar dan Pemasaran

Segmentasi pasar yaitu pengguna jasa yang berkegiatan di lingkungan pelabuhan tanjung perak Surabaya, sasaran pelanggan yaitu pelanggan petikemas dan transshipment, dan market positioning yaitu lokasi depo petikemas berada di Kawasan hinterland pelabuhan tanjung perak.

Aspek Manajemen

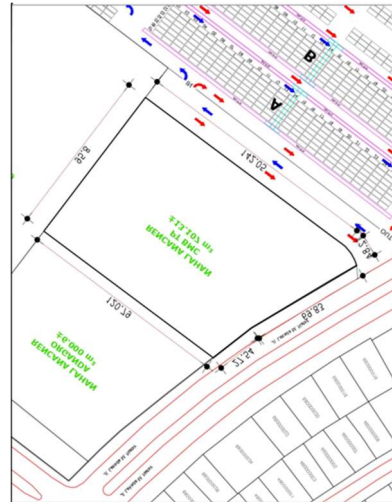
Skema kerjasama pengelolaan depo petikemas oleh PT Berkah Multi Cargo yang semula menggunakan skema sewa lumpsum lahan direncanakan disesuaikan menjadi skema revenue sharing guna efektifitas dan efisiensi kinerja operasional dan administrative PT Berkah Multi Cargo.

Aspek Ekonomi dan Lingkungan

Sejak pembangunan sampai dengan operasional depo petikemas Jl. Laksda M Natsir yang dikelola oleh PT Berkah Multi Cargo atas kondisi lahan (CY) dirancang memiliki banyak drainase sehingga meminimalisir genangan yang terjadi pada saat hujan dalam kondisi operasional pelayanan petikemas.

Aspek Teknis

Lokasi depo petikemas Jl. Laksda M Natsir yang dikelola oleh PT Berkah Multi Cargo saat ini dengan luas lahan sebesar 13.107 m² dimana dalam pengembangannya serta optimalisasinya PT Berkah Multi Cargo meminta PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa untuk melakukan investasi perbaikan serta peninggian CY.



Gambar 2 Layout Depo Petikemas

Sumber : Divisi Properti & Rupa-Rupa Usaha (2022)

Aspek Finansial

Investasi depo petikemas pada penelitian ini merupakan perbaikan serta peninggian lapangan penumpukan (CY) dan juga merupakan kelanjutan dari investasi awal yang dilakukan oleh manajemen PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa sebesar Rp. 8.159.429.140,- dan disusutkan selama 10 tahun (umur ekonomis).

Sehubungan dengan adanya kebijakan *merger* di manajemen PT Pelindo III (Persero), maka terjadi beberapa perubahan pola kerjasama usaha dengan mitra. Pada penelitian ini ditampilkan hasil keputusan investasi baik sebelum dan sesudah *merger* sebagaimana rincian berikut :

1. Perhitungan keputusan investasi dengan komponen biaya sewa lahan :

a. *Net Present Value (NPV)*

Tahun (n)	Kas Bersih	DF (15%)	PV Kas Bersih
		$DF = \frac{1}{(1 + 0.15)^n}$	
2022	1.816.965.549	0,870	1.580.760.027
2023	1.816.965.549	0,757	1.375.442.921
2024	1.861.434.540	0,658	1.224.823.927
2025	1.861.434.540	0,571	1.062.879.122
2026	1.861.434.540	0,498	926.994.401
2027	1.905.232.580	0,432	823.060.475
2028	1.905.232.580	0,376	716.367.450
2029	1.905.232.580	0,327	623.011.054
2030	1.948.094.571	0,284	553.258.858
2031	1.948.094.571	0,248	483.127.454
Total PV Bersih			9.369.725.689
Investasi			8.159.429.140
Nilai NPV			1.206.159.781

Jadi nilai NPV sebesar 1.206.159.781. Jika nilai NPV > 0 maka investasi dikatakan layak untuk dijalankan.

b. Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR = (1.816.965.549 + 1.816.965.549 + 1.861.434.540 + 1.861.434.540 + 1.861.434.540 + 1.905.232.580 + 1.905.232.580 + 1.905.232.580 + 1.948.094.571 + 1.948.094.571) - 8.159.429.140 / 0,15$$

$$= \frac{10.670.692.458}{0,15} = 1.600.603.869$$

$$= \frac{1.600.603.869}{8.159.429.140} = 0,19$$

Jadi nilai IRR sebesar 19%. Jika nilai IRR > dari suku bunga yang disyaratkan yaitu 15% maka investasi layak untuk dijalankan.

c. Payback Period (PP)

$$PP = 5 + \frac{(8.159.429.140 - 7.356.800.17)}{1.861.434.540}$$

$$= 5 + \frac{802.628.964}{1.861.434.540}$$

$$= 5 + 0,4 = 5,4$$

Jadi PP (payback period) terjadi dalam waktu 5 tahun 4 bulan. Jika nilai PP < waktu umur proyek yaitu 10 tahun maka investasi dikatakan layak dan dapat dijalankan.

d. Profitability Index (PI)

Tahun	Kas Bersih	Investasi	PI
2022	1.001.022.635	8.159.429.140	0,12
2023	1.001.022.635	8.159.429.140	0,12
2024	1.045.491.626	8.159.429.140	0,13
2025	1.045.491.626	8.159.429.140	0,13
2026	1.045.491.626	8.159.429.140	0,13
2027	1.089.289.666	8.159.429.140	0,13
2028	1.089.289.666	8.159.429.140	0,13
2029	1.089.289.666	8.159.429.140	0,13
2030	1.132.151.657	8.159.429.140	0,14
2031	1.132.151.657	8.159.429.140	0,14
Total PI			1,3

Jadi Nilai PI sebesar 1,3. Jika nilai PI > 1 maka investasi dikatakan layak untuk dijalankan.

Dari empat komponen perhitungan kelayakan investasi dapat disimpulkan dalam tabel sebagai berikut :

No	Alat Ukur	Hasil Pengukuran	Keterangan
1	Payback Period	5 tahun 4 bulan	Diterima
2	NPV	Rp. 1.206.159.781	Diterima
3	IRR	19%	Diterima
4	Profitability Index	1,31	Diterima

2. Perhitungan keputusan investasi dengan komponen biaya revenue sharing :

a. Net Present Value (NPV)

Tahun (n)	Kas Bersih	DF (15%)	PV Kas Bersih
		$DF = \frac{1}{(1 + 0.15)^n}$	
2022	3.609.875.495	0,870	3.140.591.681
2023	3.645.574.224	0,757	2.759.699.688
2024	3.781.473.649	0,658	2.488.209.661
2025	3.781.473.649	0,571	2.159.221.456
2026	3.781.473.649	0,498	1.883.173.877
2027	3.921.273.645	0,432	1.693.990.215
2028	3.921.273.645	0,376	1.474.398.891
2029	3.921.273.645	0,327	1.282.256.482
2030	4.064.937.689	0,284	1.154.442.304
2031	4.064.937.689	0,248	1.008.104.547
Total PV Bersih			19.044.088.802
Investasi			8.159.429.140
Nilai NPV			10.876.279.301

Jadi nilai NPV sebesar 10.876.279.301. Jika nilai NPV > 0 maka dapat dikatakan investasi tersebut layak dan dapat dijalankan.

b. Internal Rate of Return (IRR)

$$IRR = (3.609.875.496 + 3.645.574.224 +$$

$$3.781.473.649 + 3.781.473.649 + 3.781.473.649 + \\ 3.921.273.645 + 3.921.273.645 + 3.921.273.645 + \\ 4.064.937.689 + 4.064.937.689) - 8.159.429.140 / \\ 0,15$$

$$= \frac{30.334.137.840}{0,15} = 4.550.120.676$$

$$= \frac{4.550.120.676}{8.159.429.140} = 0,44$$

Jadi nilai IRR sebesar 44%. Jika nilai IRR > suku bunga yang disyaratkan yaitu 15%, maka investasi dikatakan layak dan dapat dijalankan.

c. Payback Period (PP)

$$PP = 3 + \frac{(8.159.429.140 - 7.255.449.719)}{3.781.473.649}$$

$$= 3 + \frac{903.979.421}{3.781.473.649}$$

$$= 3 + 0,2 = 3,2$$

Jadi PP (payback period) terjadi dalam waktu 3 tahun 2 bulan. Jika nilai PP < masa umur proyek yaitu 10 tahun, maka investasi dikatakan layak dan dapat dijalankan.

d. Profitability Index (PI)

Tahun	Kas Bersih	Investasi	PI
2022	2.793.932.581	8.159.429.140	0,34
2023	2.829.631.310	8.159.429.140	0,35
2024	2.965.530.735	8.159.429.140	0,36
2025	2.965.530.735	8.159.429.140	0,36
2026	2.965.530.735	8.159.429.140	0,36
2027	3.105.330.731	8.159.429.140	0,38
2028	3.105.330.731	8.159.429.140	0,38
2029	3.105.330.731	8.159.429.140	0,38
2030	3.248.994.775	8.159.429.140	0,40
2031	3.248.994.775	8.159.429.140	0,40
Total PI			3,7

Jadi Nilai PI sebesar 3,7. Jika nilai PI > 1, maka investasi dikatakan layak dan dapat dijalankan.

Dari perhitungan empat komponen kelayakan investasi diatas dapat disimpulkan sebagaimana berikut :

No	Alat Ukur	Hasil Pengukuran	Keterangan
1	Payback Period	3 tahun 2 bulan	Diterima
2	NPV	Rp. 10.876.279.301	Diterima
3	IRR	44%	Diterima
4	Profitability Index	3,7	Diterima

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan dengan skenario jika throughput mengalami penurunan karena faktor kondisi pandemi dan pasca pandemi. Hasil analisis sensitivitas dari kriteria yang mungkin terjadi dapat dilihat sebagaimana berikut :

a. Analisis sensitivitas dari kelayakan investasi dengan skema sewa lahan :

Parameter	Throughput turun	Throughput turun	Throughput turun
	sebesar 5%	sebesar 10%	sebesar 15%
NPV	- 744.911.643	- 2.694.629.179	- 4.645.530.514
IRR	13%	6%	-3%
PI	0,82	0,34	-0,15
PP	6 Tahun 6 Bulan	8 Tahun 5 Bulan	> 10 Tahun

b. Analisis sensitivitas dari kelayakan investasi dengan skema revenue sharing :

Parameter	Throughput turun	Throughput turun	Throughput turun
	sebesar 5%	sebesar 10%	sebesar 15%
NPV	9.158.848.117	7.442.608.693	5.725.327.229
IRR	40%	36%	31%
PI	3,3	2,9	2,4
PP	2 Tahun 5 Bulan	2 Tahun 7 Bulan	3 Tahun

Dari hasil analisis sensitivitas pada skenario diatas dapat disimpulkan bahwa pada kelayakan investasi dengan skema sewa lahan apabila terjadi penurunan throughput di kisaran 5% sampai dengan 15% maka kondisi nilai NPV berada di kategori negatif sejalan dengan kondisi nilai IRR dan PI yang menunjukkan

dibawah discount rate dan < 1 serta tingkat pengembalian investasi yang cukup lama, maka keputusan investasi dari skema sewa lahan tidak dapat diterima. Sedangkan kelayakan investasi dengan skema revenue sharing apabila terjadi penurunan throughput di kisaran 5% sampai dengan 15% maka kondisi nilai NPV berada di kategori positif sejalan dengan kondisi nilai IRR dan PI yang menunjukkan diatas discount rate dan > 1 serta tingkat pengembalian investasi yang cepat, maka keputusan investasi dari skema revenue sharing dapat diterima

V. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis diatas, dapat disimpulkan bahwa investasi depo petikemas di Jl. Laksda M Natsir merupakan suatu bentuk investasi depo petikemas yang dikelola oleh anak/cucu perusahaan guna peningkatan pendapatan perusahaan dan sama-sama menguntungkan dari segala aspek. Atas hasil analisis diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Hasil pengukuran aspek finansial pada masing-masing bisnis tersebut menunjukkan kondisi yang sama-sama signifikan. Apabila PT Berkah Multi Cargo tetap pada posisi kerjasama sewa lahan maka investasi yang dialokasikan oleh PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa akan efektif dan tingkat pengembalian investasinya cepat tetapi jika dibandingkan dengan posisi kerjasama revenue sharing maka investasi yang dialokasikan oleh PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa jauh lebih optimal dan efektif tingkat pengembalian investasinya namun dengan syarat kondisi throughput tetap stabil sebagaimana yang telah dicapai oleh PT Berkah Multi Cargo pada tahun 2021.
- b. Sebagai catatan bahwa PT Berkah Multi Cargo di bulan Maret sampai dengan Juni 2022 throughput yang dicapai sebesar 2.978 box untuk penumpukan sedangkan 2.583 box

untuk kegiatan Lo-Lo sehingga rata-rata setahun diasumsikan sebesar 8.934 box untuk penumpukan dan 7.749 box untuk kegiatan Lo-Lo maka hal ini menjadi potensi terjadinya kerugian yang signifikan disisi cash flow PT Berkah Multi Cargo apabila market share tidak tercapai secara maksimal/optimal.

Selanjutnya jika ditinjau dari sisi BEP atas investasi yang dialokasikan oleh PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa untuk Peningkatan lapangan penumpukan (CY) di Depo Petikemas Jl. Laksda M Natsir yang dikelola oleh PT Berkah Multi Cargo maka terhadap pengembalian investasi dimaksud menjadi lambat lebih tepatnya > 10 tahun dari sharing yang diterima oleh PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa sebesar 55% dari 10% revenue sharing yang diterima oleh PT Pelindo Solusi Logistik dari total pendapatan kegiatan depo petikemas sehingga kurang menguntungkan bagi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa.

Saran

Dalam rangka peningkatan pendapatan PT. Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa, tentunya banyak hal yang harus dicapai dimana salah satunya adalah meningkatkan market share dengan throughput sampai dengan > 30.000 box/tahun sehingga kondisi cash flow PT Berkah Multi Cargo selaku pengelola depo petikemas Jl. Laksda M Natsir dan kontribusi pendapatan yang diterima oleh PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa sama-sama saling menguntungkan.

Diharapkan melalui penelitian analisis kelayakan investasi dapat menambah wawasan dan pengetahuan serta pengalaman mengenai analisis studi kelayakan investasi, dan dapat juga untuk melatih dan menerapkan analisis studi kelayakan investasi bagi mahasiswa di masa mendatang

Dan diharapkan dari penelitian analisis kelayakan investasi dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi kurikulum, mampu memberikan manfaat dan masukan serta sebagai pengembangan ilmu pengetahuan

tentang analisis studi kelayakan investasi bagi perguruan tinggi, dan menambah perbendaharaan perpustakaan serta dapat sebagai rujukan bagi peneliti/mahasiswa untuk penelitian selanjutnya.

Kemudian melalui penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sarana kerjasama antara perusahaan PT. Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional Jawa dengan perguruan tinggi STIAMAK Barunawati Surabaya dan sebagai bahan masukan dalam mempertimbangkan pengambilan kebijakan manajemen guna meningkatkan pendapatan perusahaan.

DAFTAR REFRENSI DAFTAR PUSTAKA

- Dadjim dan Herlina. (2013). *Studi Kelayakan Investasi pada Proyek & Bisnis dalam Perspektif Iklim Investasi Perekonomian Global*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hardyoko, S., & Namara, I. (2021, November). *Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan Di Wilayah Tangerang Selatan*. In Seminar Nasional Ketekniksipilan, Infrastruktur dan Industri Jasa Konstruksi (KIIJK) (Vol. 1, No. 1, pp. 43-48).
- Henry, FN. (2014). *Investasi, Pengelolaan Keuangan, dan Pengembangan Ekonomi Masyarakat*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Hidayati, N. (2017). *analisis kelayakan finansial pengembangan kelas alam terbuka kebumian dan lingkungan berkonsep rekreasi dan inspirasi untuk anak di Surabaya*.
- Jatmiko, S., & Mulyatno, I. P. (2010). *Analisa Sensitivitas Kelayakan Usaha PT. Jasa Marina Indah Dengan Beroperasinya Graving Dock 18.000 Dwt. Kapal: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Kelautan*, 7(3).
- Kasmir dan Jakfar. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Kurniawati, F. (2015). *Studi Kelayakan Pengembangan Terminal Peti Kemas Pelabuhan Belang-belang*. *Warta Penelitian Perhubungan*, 27(3), 139-154.
- Milana, L. (2018). *Analisis Kelayakan Investasi Dendeng Daging Sapi (Studi Kasus di PD "Carole Jaya")*. *Jurnal Riset Bisnis dan Investasi*, 4(2), 10-18.
- Oktari, M., Iqbal, M. M., & Agustien, M. (2017). *Kelayakan Investasi Pengembangan Gedung Terminal Penumpang Bandar Udara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin Ii Palembang*.
- Pasaribu, M. C., Prasmatiwi, F. E., & Murniati, K. (2017). *Analisis kelayakan finansial usahatani kakao di Kecamatan Bulok Kabupaten Tanggamus*. *Jurnal Ilmu Ilmu Agribisnis: Journal of Agribusiness Science*, 4(4).
- Rangkuti F. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis & Investasi : Studi Kasus*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sudrajat, S. (2020). *Kelayakan Usahatani Padi dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Petani di Desa Margoluwih Kecamatan Seyegan*. *Majalah Geografi Indonesia*, 34(1), 53-62.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Suzanna, S. (2017). *Analisis Kinerja Investasi Terhadap Peningkatan Pendapatan dan Laba PT. Tunggal Utama Lestari Banjarmasin*. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis*, 3(1).

Wahyudhi, O. O., & Utomo, C. C. (2014).
*Analisis Investasi pada Proyek
Pembangunan Apartemen Bale
Hinggil Surabaya.* Jurnal Teknik
ITS, 3(1), D41-D46.

Wijanarko, G., & Datu, G. P. (2018).
*Investasi container yard terhadap
pendapatan PT. Pelabuhan
Indonesia iii (persero) cabang tanjung
perak.* Jurnal Baruna Horizon, 1(2),
23-35.

