

## Analisis capital budgeting: proyek pembangunan gedung pameran

Anastasia Yudhiana Widiyastuti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=111283&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Industri pameran di Indonesia dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir ini berkembang dengan cukup pesat, yang ditandai dengan makin banyaknya jenis dan jumlah pameran yang diselenggarakan dan makin menjamurnya kegiatan bisnis penyelenggaraan pameran di berbagai kota besar seperti halnya di Jakarta. Hal ini didukung pula dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang mulai membaik sejak krisis ekonomi tahun 1997, yang salah satunya ditandai dengan meningkatnya sektor konsumsi. Faktor lain yang mendukung pertumbuhan industri pameran adalah menguatnya nilai tukar rupiah yang terus konsisten dari tahun 2003.

Pesatnya perkembangan industri pameran di Indonesia, tidak hanya berdampak pada makin banyaknya event organizer yang bermunculan tetapi juga memberikan peluang untuk bertambahnya tempat-tempat penyelenggaraan pameran (hall) baik di Jakarta maupun di beberapa daerah di Indonesia. Peluang ini mendorong PT. "X" sebagai salah satu exhibition organizer di Indonesia untuk mengembangkan bisnisnya dengan rencana untuk membangun sebuah gedung pameran baru di Jakarta dengan tujuan memberikan alternatif lain tempat penyelenggaraan pameran di lokasi yang strategis yang mudah dijangkau oleh para pengunjung pameran dan dengan luas serta fasilitas penunjang yang bertaraf internasional.

Membaiknya kondisi makro ekonomi Indonesia, berpengaruh pula pada sektor properti yang terlihat dari maraknya kembali pembangunan pusat-pusat perbelanjaan dan juga perumahan. Pertumbuhan ekonomi yang membaik juga mendorong kegiatan investasi di sektor properti termasuk pula dengan pembangunan gedung untuk pameran, mengingat permintaan akan space untuk pameran terus meningkat.

Analisis finansial dilakukan dengan melihat proyeksi cashflow dari proyek pembangunan gedung pameran. Proyeksi cash inflows berasal dari pendapatan sewa dan pendapatan lainnya seperti pendapatan parkir dan penggunaan fasilitas lain dalam gedung. Proyeksi cash outflows terdiri dari biaya konstruksi, biaya operasional dan biaya lain terkait dengan pembangunan gedung pameran yang harus disediakan. Beberapa asumsi umum yang berkaitan dengan kondisi makro ekonomi Indonesia dan asumsi yang berkaitan dengan pembangunan gedung pameran akan mendasari proyeksi tersebut.

Beberapa kriteria Capital Budgeting yang akan dipergunakan untuk menganalisis kelayakan investasi yang akan dilakukan antara lain adalah Net Present Value, Internal Rate of Return dan juga menghitung Payback Period dari proyek. Mengingat proyek yang akan dilakukan merupakan bentuk investasi jangka panjang yang dapat berakibat terjadinya perubahan-perubahan dari asumsi yang digunakan, maka akan dilakukan pula analisis sensitivitas yang merupakan analisis untuk melihat dampak perubahan yang terjadi terhadap proyeksi cashflow.

Dari aspek financial proyek pembangunan gedung pameran (exhibition hall) ini layak dilaksanakan karena

memberikan Net Present Value yang positif, tingkat pengembalian investasi yang tinggi serta periode pengembalian yang cukup cepat.

<hr>

The exhibition industry in Indonesia in the last decade has grown reasonably fast; it is indicated by the varieties and the number of exhibitions handled and the escalation of the exhibition organizer in several big cities such as Jakarta. Other factor is the rise in economic which shown a good condition since the crises on 1997, for instance the increase of consumption sector. Other supporting factors are the exchange rate which stayed steady from the year 2003.

The acceleration of exhibition industry in Indonesia is not only result to the improve number of emerging event organizers but also give opportunities to the augmentation of exhibition halls, in Jakarta or any other place in Indonesia. The prospect urges one of the exhibition organizers to develop the business to build a new exhibition hall to give other alternatives of exhibition halls in a strategic location, an easy access for visitors and facilities in an international standard.

Even tough the property sector is much influenced by the rise in oil price and the increase of interest rate on 2005 because of the cut subsidize of E13M (oil rare), however the chance in property sector in the years to come are still bright. The condition is also applicable to the building of exhibition hall, considering that the demand for exhibition is rising.

Financial analysis was conducted by studying cash flow projection from the exhibition halls building. The projection comes from rental rate and other incomes such as parking and using the building facilities. The cash flow-out projection is including construction cost, operational and other cost related to the development of the building. Several assumptions linked to the macro condition of Indonesian economic and the other connected to the building development which will be the base of the project.

Several conditions of Capital Budgeting that will be used to analyst the feasibility of investment are Payback Perio4 Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return and Cost of Capital, considering that the project is a long term investment which can affect to the changing of assumptions to be used. It will also be carried out a sensitive analyst which is an analysis to observe the consequence to the projection cash flow.

From the financial point of view, the construction of this exhibition hall is worth conducted because it will give a positive Net Present Value, a high rate of investment return along with a reasonable fast return period.