

# Analisis capital budgeting proyek pembangunan pertamina energy tower = Capital budgeting analysis of pertamina energy tower project / Hermawan

Hermawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20388652&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

**ABSTRAK**

PT Pertamina (Persero) sebagai perusahaan nasional telah mengembangkan Visi dan Misi untuk menjadi World Class National Energy Company dengan target menjadi perusahaan Migas 15 besar dunia pada tahun 2023. Sejalan dengan kegiatan bisnis yang semakin meluas, fasilitas gedung kantor pusat PT Pertamina (Persero) tidak memadai lagi untuk menunjang image sebuah perusahaan berkelas dunia. Alasan ini yg mendasari PT Pertamina (Persero) sebagai perusahaan negara terbesar di Indonesia untuk membangun sebuah gedung “Pertamina Energy Tower” yang akan menyatukan kantor PT Pertamina (Persero) dengan seluruh Anak Perusahaan maupun Unit-Unit Usaha Patungannya, serta diharapkan akan menjadi icon kebanggaan bangsa Indonesia. Dengan nilai investasi yang sangat besar, yaitu berkisar Rp. 15 trilyun yang jauh melebihi dari harga standar konstruksi gedung tinggi biasa, maka perlu dilakukan analisis capital budgeting yang lazim dilakukan untuk menilai kelayakan investasi serta untuk merumuskan strategi yang tepat agar investasi proyek tersebut minimal tidak mengakibatkan kerugian pada perusahaan. Pendekatan analisis capital budgeting yang dipilih dalam kasus ini adalah Adjusted Present Value (APV). Disamping analisis APV juga dilakukan analisis Internal rate of Return (IRR), Payback Period, Discounted Payback Period, Profitability Index. Beberapa asumsi yang digunakan dalam analisis capital budgeting ini antara lain yaitu: perhitungan cost of equity menggunakan pendekatan Capital Asset Pricing Model (CAPM), cost of debt menggunakan pendekatan historis, revenue menggunakan pendekatan multi growth model, umur ekonomis gedung 40 tahun dengan depresiasi straight line basis, dan perhitungan arus kas menggunakan pendekatan tax shield maupun top down. Untuk menunjang analisis ini, beberapa data menggunakan referensi dari konsultan yang berkompeten, yaitu: perhitungan biaya investasi dari konsultan quantity surveyor, formula biaya operasi dan trend harga sewa gedung dari konsultan property. Hasil analisis APV memberikan kesimpulan bahwa jika pembiayaan proyek menggunakan dana ekuitas sepenuhnya, maka Net Present Value (NPV) proyek adalah negatif yang berarti proyek tidak memenuhi standar kelayakan. Untuk menjadikan proyek ini memenuhi standar kelayakan, dapat dilakukan dengan cara menggunakan dana pinjaman yang berasal dari global bond dengan porsi minimal debt to equity ratio sebesar 180%. Nilai kelayakan proyek semakin baik jika debt to equity ratio semakin besar. Analisis sensitivitas terhadap perubahan nilai investasi, tarip sewa dan biaya operasi memberikan kesimpulan bahwa nilai proyek sangat sensitif terhadap perubahan nilai investasi/ tarip sewa

---

**ABSTRACT**

PT Pertamina ( Persero ) as a national company has developed a vision and mission to become a World Class National Energy Company with a target into 15 major oil and gas companies of the world in 2023. In line with the development of the expanding business activities, headquarters building facilities of PT Pertamina ( Persero ) felt inadequate to support the image of a world-class company. This reason is

considered by PT Pertamina ( Persero ) as the largest state in the Indonesian company to build a building "Pertamina Energy Tower" that will integrate the offices of PT Pertamina ( Persero ) with all Subsidiaries and joint ventures Units, and is expected to be the icon of pride Indonesian nation. With enormous investment value , which ranges around Rp. 15 trillion and higher than the price of usual high rise building construction, it is necessary to analyze capital budgeting to assess the feasibility of the investment as well as to formulate the right investment strategy in order the project do not destroy financial value of the company. Capital budgeting analysis approach chosen in this case is the Adjusted Present Value ( APV ). Besides APV analysis was also conducted analyzes Internal Rate of Return ( IRR ), Payback Period, Discounted Payback Period, Profitability Index. Some of the assumptions used in the analysis of capital budgeting: the calculation of the cost of equity using the Capital Asset Pricing Model approach (CAPM), cost of debt using a historical approach, revenue using a multi- growth models, building economic life of 40 years with a straight-line depreciation base, and the calculation of cash flows using the tax shield approach and top down approach. To support this analysis , some data using the reference from competent consultants, namely: the calculation of investment costs from the quantity surveyors consultan, formulas of building operating costs and rental price trends from property consultant. APV analysis results lead to the conclusion that if the project financing using equity funds entirely , the Net Present Value ( NPV) of the project is negative, which means that the project is not feasible. To make this project is feasible, NPV is greater than zero, it can be done by using borrowed funds from global bonds with a minimum portion of the debt to equity ratio of 180 % . The feasibility of the project will be better if the debt-to- equity ratio increases. Analysis of sensitivity to evaluate the changes in the value of investment , the rate of rent and operating costs, come to the conclusion that the value of the project is very sensitive to the changes in the value of investment/rental rate.