

Capital investment analysis pada commercial building: studi kasus SCBD Lot 9 Jakarta

Ary Maulana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20239459&lokasi=lokal>

Abstrak

Investasi proyek mempunyai tingkat risiko yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan jenis investasi lain. Hal ini dikarenakan investasi proyek melibatkan dana yang besar dalam jangka waktu yang cukup lama, sedangkan manfaat yang didapat oleh investor baru didapat setelah jangka waktu tertentu (biasanya dalam beberapa tahun) setelah investasi dilakukan. Untuk mengurangi risiko dalam suatu investasi proyek maka kita perlu melakukan evaluasi pendahuluan sebelum suatu proyek diimplementasikan. Evaluasi pendahuluan ini sebenarnya bagian dari salah satu tahapan siklus perkembangan proyek yaitu tahap konseptual, dimana kegiatan utamanya adalah studi kelayakan. Secara garis besar studi kelayakan dibagi menjadi dua yaitu studi kelayakan proyek mikro dan studi kelayakan proyek makro. Pada proyek makro penilaiannya didasarkan pada manfaatnya secara ekonomi makro dan biasanya dilakukan oleh pemerintah. Sedangkan pada proyek mikro biasanya dilakukan oleh pihak swasta yang kegiatannya bersifat komersial dan bertujuan untuk mencari laba seperti apartemen, hotel, ritel, ataupun rumah sakit. Dengan studi kelayakan dapat dilakukan serangkaian analisis secara tepat dan akurat dari suatu investasi modal apabila menggunakan berbagai kriteria penilaian investasi. Oleh karena itu dalam penilaiannya tidak cukup hanya dengan melakukan analisis finansial saja yang hanya memperhitungkan investasi modal dengan membandingkan aliran biaya (cost) dengan manfaat (benefit), tetapi juga harus melakukan analisis aspek hukum, peluang pasar, serta kondisi eksisting dari lahan proyek tersebut. Seorang penilai kelayakan investasi harus mampu menganalisis keempat aspek ini secara terintegrasi dan menyeluruh sehingga dapat merekomendasikan alternatif usulan investasi yang mempunyai kegunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) yang merupakan tujuan utama dari studi kelayakan.