

## Optimasi pembiayaan rencana investasi PT. XYZ di real estate industry

F. Urwan Herlambang, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20439632&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

PT XYZ sebagai perusahaan yang memiliki divisi Properti bermaksud memperluas usaha ke bidang real estate. Pada awalnya perusahaan ini telah merencanakan akan bekerjasama dengan bank untuk membiayai sebagian rencana investasi tersebut dengan komponen pembiayaan yakni 40% merupakan modal perusahaan dan 60% berupa kredit bank dan dengan tingkat suku bunga pada itu sebesar 17.5% pertahun. Kenaikan sukubunga kredit perbankan saat ini menyebabkan rencana tersebut dipertanyakan kembali kelayakannya, selain untuk pembiayaan investasi tersebut apakah dengan proporsi pembiayaan yang telah diatur semula memang telah memberikan hasil yang optimal.

Real estate seperti halnya bidang bisnis lainnya memiliki karakteristik tersendiri. Daya beli konsumen merupakan salah satu faktor yang penting yang harus diperhatikan karena menyangkut pricing strategy dan perusahaan dan kondisi perekonomian seperti inflasi, tingkat bunga hingga ke masalah sosial dan kebijaksanaan pemerintah. Proyek ini menurut rencana diperkirakan akan memakan waktu penyelesaian selama 15 tahun, yang terdiri dari 3 tahap masing-masing seluas 50 Ha, 75 Ha dan 75 Ha.

Pengaruh kondisi ekaternal dan Internal diatas bila diterjemahkan secara kuaritatif, terutama yang menyangkut Perkiraan harga jual tanah per M2 dan target penjualan luasan area pertahun yang telah diperkirakan oleh Perusahaan perlu ditinjau kemball karena proyeksi tersebut lebih bersifat Judgement sehingga penggunaan nilai ekspektasi dimaksudkan untuk memasukan risiko-risiko diatas berdasarkan perkiraan melalui skenario. Analisa untuk melihat optimasi pembiayaan dilakukan dengan menggunakan pririsip capital budgeting walaupun secara teknis pada dasarnya terdapat perbedaan dimana karakteristik proyek menghendakj inial outlay tidak dilakukan hanya pada awal tahun melainkan pada setiap tahun hingga tahun ke 15.

Perusahaan diasumsikan memiliki company, risk yang sama dengan project risk untuk memperoleh WACC yang digunakan untuk menentukan besar biaya atas modal sendiri dan risiko proyek sebagai faktor diskonto atas arus kas bersih tahunan. Dengan perkiraan dividend yield rata-rata dan perklaaran beberapa tahun terakhir sebesar 25% dan tingkat bunga 17.5% pada proporsi modal sendiri dan pinjaman bank 40% : 60%, diperoleh cost of capital sebesar 20.5%.

Berdasarkan Jadwal rencana kerja yang disusun dan perkiraan pendapatan serta biaya tahunan, diperoleh arus kas bersih proyek tahunan. Pada rencana semula diperoleh NPV proyek sebesar Rp. 2.412.696.485,-. Tetapi bila tlngkat bunga dinaikan mendekati tingkat bunga nominal saat ini yakni 22.5% hingga 23.5%, maka hash NPV yang didapat rnenjadi negatif yakni Rp. 640.880.463, dan Rp. 1.136.402.425. Tetapi bila proporsi pembiayaan diubah dimana komponen modal sendiri bertambah besar, akan mengakibatkan selain diperoleh hasil NPV yang optimal, juga Pada tlngkat bunga yang tlnggl dapat membuat hasil NPV dan negatif menjadl positif, misalnya bila proporsi modal sendiri dan Pinjaman dluah menjadi 50% : 50% pada tingkat bunga 22.5x dan 23.5% diperoleh, hash NPV positif sebesar Pp. 878.635860.. dan Rp. 429.971.962,. Terlepas dari besaran angka hasil NPV yang didapat, perubahan kompone pembiayaan memang relatif cukup berperan untuk mengubah kelayakan investasj dan memaksimumkari nilai akhir investasi proyek ini.

Optimasi pembiayaan rencana investasi ini dengan demikian dapat dicapai melalui maksimalisasi pembiayaan, dengan menggunakan modal sendiri. Tetapi di lain pihak, perusahaan juga memiliki kendala atas jumlah dana yang mampu disediakan. Melalui analisa ini, sebenarnya dapat diketahui berapa minimum modal sendiri yang harus dipenuhi melalui sensitivitas beberapa faktor di atas apabila data keuangan perusahaan yang lebih terperinci boleh di gunakan.