

Strategi bisnis properti suatu studi perbandingan antara investasi ruang perkantoran dan apartemen yang disewakan atau dijual "strata title"

Bambang Silowanto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20453115&lokasi=lokal>

Abstrak

Dalam tahun 1992, pertumbuhan ekonomi di Indonesia nampak mengalami penurunan. Diperkirakan pertumbuhan mencapai 5,8 %, lebih rendah dari tahun 1991 yang dapat mencapai 6,6 %. Diharapkan pada tahun 1993, akan terjadi kenaikan dan dapat mencapai 6 %.

Keadaan ekonomi yang kurang baik ini sangat berpengaruh pada kondisi usaha penyediaan ruang perkantoran di Indonesia. Kelangkaan dana murah serta kurangnya permintaan akibat kelesuan ekonomi menjadi faktor utama penyebab berkurangnya permintaan.

Proses investasi usaha properti adalah rencana investasi secara keseluruhan dari keputusan yang dibuat oleh investor untuk mencapai tujuannya. Proses ini meliputi analisa keuntungan yang diharapkan diperoleh dimasa yang akan datang dan memaksimalkan kekayaan investor.

Dalam tahun 1993 usaha penyediaan ruang perkantoran mengalami kelebihan pasok. Disisi lain, kebijakan pemerintah yang melarang warga negara asing untuk memiliki apartemen, mengakibatkan pangsa pasar usaha apartemen sangat terbatas. Hal ini dapat dimaklumi karena sampai saat ini penghuni apartemen masih didominasi oleh orang asing.

Berlakunya Undang Undang Rumah Susun yang memungkinkan seseorang atau badan hukum memiliki satu satuan unit ruang perkantoran atau apartemen, membuka peluang baru bagi usaha properti di Indonesia. Kebijakan tersebut dapat memberikan kesempatan pacta developer untuk menjual ruang perkantoran atau apartemen dengan strata title.

Keputusan mempertahankan ruang perkantoran dan apartemen yang kemudian disewakan merupakan keputusan investasi jangka panjang yang memerlukan pinjaman dana jangka panjang yang cukup dan relatif murah. Dalam kondisi pasaran sewa ruang perkantoran dan apartemen yang sedang lesu, alternatif mempertahankan gedung atau hanya menyewakan saja bukan merupakan investasi yang menarik. Menjual strata title merupakan keputusan jangka pendek yang menghasilkan net profit. Alternatif penjualan strata title sangat cocok untuk kondisi sewa ruang yang sedang lesu serta pacta saat sumber dana yang langka dan mahal.

Pemilihan alternatif keputusan penjualan strata title sangat tergantung pada tujuan investasi. Kalau ingin investasi jangka panjang, lebih baik disewakan dulu dan memperoleh capital gain yang setiap saat dapat diperoleh melalui penjualan saham pada tingkat return yang optimal. Tetapi apabila yang dipilih adalah investasi jangka pendek, maka alternatif penjualan strata title akan sangat menguntungkan.