Universitas Indonesia Library >> UI - Tesis Membership

Project finance driven feasibility study bangunan gedung komersial dalam rangka optimalisasi pemanfaatan lahan melalui kerjasama investasi (Studi kasus : financial engineering)

Anakotta, Donald Harny, author

Deskripsi Lengkap: https://lib.ui.ac.id/detail?id=83257&lokasi=lokal

---

Abstrak

Sebagian besar lahan tanah milik Perum Pegadaian yang ada saat ini, hanya dimanfaatkan untuk usaha gadai. Padahal jika dilihat dari letaknya, cukup banyak lokasi tanah yang berada pada daerah strategis (pusat kota dan sentra bisnis), sehingga sangat memungkinkan untuk dapat dikelola lebih optimal lagi melalui diversifikasi usaha properti yang dapat menjadi suatu central business unit menguntungkan. Salah satu permasalahan yang dihadapi adalah keterbatasan dana yang dimiliki untuk menjadikan eksistensi lahan-lahan tersebut sebagai profit centre. Mengantisipasi permasalahan diatas, upaya yang dapat ditempuh adalah melakukan kerjasama investasi dengan pihak lain yang mau menanamkan modalnya dalam bisnis properti. Namun karena biaya investasi yang dibutuhkan cukup besar dan pengembaliannya pun membutuhkan waktu lama, perlu dilakukan langkah-langkah strategis dalam menentukan jenis investasi properti apa yang cocok untuk diterapkan pada lokasi tertentu serta bagaimana bentuk kerjasama serta pola pendanaan investasinya.

Dalam penelitian ini, dilakukan kajian mengenai rekayasa pendanaan model project finance untuk menilai kelayakan jenis investasi properti, pada salah satu lahan strategis milik Pegadaian, yang terletak di jalan D.I. Panjaitan Kav. 50/42 Jakarta timur. Kajian ini dimaksudkan dalam rangka optimalisasi pemanfataan lahan, melalui kerjasama investasi properti sistem BOT. Fokus dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan pola pendanaan yang optimum melalui rekayasa pendanaan model project finance, yang dapat lebih mendorong kelayakan suatu jenis investasi proyek properti terpilih. Berdasarkan hasil penelitian, jenis investasi yang terpilih pada lokasi tersebut adalah mixed use antara rumah sakit dan universitas, yang menghasilkan NPV=53.043.172.085,50 dan IRR = 16%. Setelah dilakukan rekayasa pendanaan model project finance, dengan dua pilihan konsesi yaitu 25 tahun dan 30 tahun, terlihat bahwa nilai NPV dan IRR yang paling optimum untuk masa konsesi 25 tahun adalah skenario pendanaan dengan komposisi equity/loan 30:70 yang menghasilkan NPV sebesar Rp. 143.635.472.388,16 dengan ERR 22%. Sedangkan untuk masa konsesi 30 tahun, terlihat bahwa skenario pola pendanaan yang paling optimum adalah komposisi 30% equity-70 % loan, dimana nilai NPV nya = 149.419.362.840,16 dan IRR = 22%. Kedua skenario ini menghasilkan nilai NPV dan IRR lebih besar dari pada baseline cashflow, yang merupakan tujuan dari penelitian.