

BAB 4

ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Pendahuluan

Dalam pembangunan gedung perkantoran, perlu ditelaah lebih jauh, aspek-aspek apa saja yang perlu diperhatikan terutama dalam proses Market Research.

Pada penelitian ini, analisa terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya volume, harga dan tingkat occupancy, dilakukan dengan tahapan proses sebagai berikut :

Tahap 1 : Analisa kualitatif dengan menggunakan metode AHP untuk menganalisa hasil kuesioner terhadap 30 orang yang memiliki pengalaman di bidang properti. Pada tahap ini, masing-masing variabel akan dirangkingkan berdasarkan tingkat pengaruh

Tahap 2 : Analisa korelasi dan regresi untuk mengetahui bagaimana hubungan atau pengaruh dari variabel independen terhadap variabel dependen.

Tahap 3 : Analisis finansial dengan simulasi cash flow dan optimasi dengan crystal ball untuk menilai kelayakan investasi dari segi finansial. Pada tahap ini alternatif investasi terbaik dinilai dari segi finansial untuk memperoleh keuntungan paling maksimal.

4.2. Analisa Kualitatif

4.2.1 Pengembalian Data Survey

Kuesioner dibagikan kepada responden yang memiliki pengalaman di bidang property atau bergerak di perusahaan developer. Dari 30 kuesioner yang disebar, semua dikembalikan dengan informasi yang lengkap. Persentase pengembalian kuesioner dapat dilihat pada tabel 4.1

Tabel 4.1. Persentase Pengembalian Kuesioner

	Frekuensi	Persentase
Kuesioner yang hilang/tidak dikembalikan	0	0
Kuesioner yang valid	30	100%
Total	30	100%

Sumber: Hasil Olahan

Pada prosesnya, dilakukan penambahan sampel atau membuat replika dari responden asli yang berjumlah 30 buah menjadi 60 buah. Hal ini dilakukan agar data dapat diolah dan diprediksi dengan tepat. Replika data digunakan untuk menambah jumlah sampel atau responden, sehingga regresi dapat dilakukan.

4.2.2 Data Responden

Validasi variabel dilakukan kepada 3 orang pakar yang juga menjadi responden dalam penilaian faktor-faktor kelayakan investasi. Data pakar dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4. 2 Data Pakar

	Jabatan	Pendidikan	Pengalaman
Pakar 1	Manajer Pemasaran dan Pengembangan Bisnis	S1	10 th
Pakar 2	Direktur Keuangan PT. XYZ	S1,S2	20 th
Pakar 3	Project Manajer	S1	15 th

Sumber: Hasil Olahan

Responden merupakan 30 orang yang memiliki pengalaman di bidang properti terutama di bidang perkantoran.

4.2.2.1 Pertanyaan Kuesioner

Pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner tercakup dalam 10 aspek yang dibahas dari kerangka teori. Alasan mengapa aspek tersebut dimasukkan dalam kuesioner akan dijelaskan pada paragraf berikut ini. Aspek-aspek yang mempengaruhi kelayakan investasi properti diantaranya:

a. Aspek Tata Ruang dan Lokasi

Secara umum pertimbangan dalam menentukan letak suatu lokasi adalah sebagai berikut:

1. Jenis usaha yang dijalankan
2. Apakah dekat dengan pasar atau konsumen
3. Apakah tersedia tenaga kerja
4. Tersedia sarana dan prasarana (transportasi, listrik, dan air)
5. Apakah dekat dengan pusat pemerintahan
6. Apakah dekat dengan lembaga keuangan
7. Apakah berada dalam kawasan industri
8. Kemudahan untuk melakukan ekspansi/peluasan
9. Kondisi adat istiadat/budaya/sikap masyarakat setempat
10. Hukum yang berlaku di wilayah setempat

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Analisa aspek pasar dalam pendirian maupun perluasan usaha pada studi kelayakan proyek merupakan variabel pertama dan utama untuk mendapatkan perhatian (Suad dan Suwarsono,2000). Oleh karena itu aspek ini patut dianalisa dalam penelitian. Aspek pasar dan pemasaran adalah meneliti seberapa besar pasar yang akan dimasuki dan seberapa besar kemampuan perusahaan untuk menguasai pasar serta bagaimana strategi yang akan dijalankan nantinya. Secara khusus dalam aspek pasar dan pemasaran bahwa tujuan perusahaan untuk memproduksi atau memasarkan produknya dapat dikategorikan sebagai berikut (Kasmir dan Jakfar,2003) :

1. Untuk meningkatkan penjualan dan laba
2. Untuk menguasai pasar
3. Untuk mengurangi saingan

4. Untuk menaikkan prestise produk tertentu di pasaran
5. Untuk memenuhi pihak-pihak tertentu.

Sedangkan tujuan kegiatan pemasaran suatu produk atau jasa secara umum adalah sebagai berikut:

1. Memaksimumkan konsumsi atau dengan kata lain memudahkan dan merangsang konsumsi.
2. Memaksimumkan kepuasan konsumen.
3. Memaksimumkan pilihan (ragam produk)
4. Memaksimumkan mutu hidup (kualitas, kuantitas, ketersediaan, harga, mutu lingkungan fisik, dan mutu lingkungan kultur)
5. Meningkatkan penjualan barang dan jasa
6. Ingin menguasai pasar dan menghadapi pesaing
7. Memenuhi kebutuhan akan suatu produk maupun jasa.
8. Memenuhi keinginan para pelanggan akan suatu produk atau jasa.

c. Aspek Finansial

Analisa aspek finansial adalah untuk menilai kemampuan perusahaan dalam memperoleh pendapatan serta besarnya biaya yang dikeluarkan. Dari sini akan terlihat pengembalian uang yang ditanamkan seberapa lama akan kembali. Secara keseluruhan penilaian dalam aspek keuangan meliputi hal-hal seperti:

1. Sumber-sumber dana yang akan diperoleh
2. Kebutuhan biaya investasi
3. Estimasi pendapatan dan biaya investasi selama beberapa periode termasuk jenis-jenis dan jumlah biaya yang dikeluarkan selama umur investasi
4. Proyek neraca dan laporan laba/rugi untuk beberapa periode ke depan
5. Kriteria penilaian investasi
6. Rasio keuangan yang digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan.

d. Aspek Ekonomi

Penelitian dalam aspek ekonomi adalah untuk melihat seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan jika proyek tersebut dijalankan. Pengaruh tersebut terutama terhadap ekonomi secara luas serta dampak sosialnya terhadap masyarakat secara keseluruhan. Dampak ekonomi tertentu, peningkatan pendapatan masyarakat di area proyek atau di luar lokasi proyek.

Dalam aspek ekonomi komponen yang penting untuk ditelaah di antaranya:

1. Ekonomi rumah tangga (tingkat pendapatan dan pola nafkah)
2. Ekonomi sumber daya alam (pola pemilikan dan penguasaan sumber daya alam, pola penggunaan lahan, nilai tanah sumber daya alam, dan sumber daya alam lainnya).
3. Meningkatkan perekonomian pemerintah baik lokal maupun regional

e. Aspek Sosial, budaya, dan lingkungan

Dampak positif dari aspek sosial bagi masyarakat secara umum, adalah tersedianya sarana untuk bekerja, yang dekat dengan area pemukiman. Namun bagi pemerintah dampak negatif dari aspek sosial adanya perubahan demografi di suatu wilayah, adanya perubahan budaya dan lain sebagainya. Dampak negatif dalam aspek sosial termasuk terjadinya perubahan gaya hidup, budaya, adat istiadat, dan struktur sosial lainnya.

Dalam aspek ekonomi perlu ditelaah apakah jika usaha atau proyek dijalankan akan memberikan manfaat secara sosial kepada berbagai pihak atau sebaliknya.

Dampak sosial yang ditimbulkan dengan adanya suatu proyek atau investasi antara lain meliputi:

1. Adanya perubahan demografi melalui terjadinya:
 - Perubahan struktur penduduk menurut kelompok umur, jenis kelamin, mata pencaharian, pendidikan, dan agama.
 - Perubahan tingkat kepadatan penduduk.

- Pertumbuhan penduduk, tingkat kelahiran, tingkat kematian bayi, dan pola migrasi.
 - Perubahan komposisi tenaga kerja baik tingkat partisipasi angkatan kerja maupun tingkat pengangguran.
2. Perubahan budaya yang meliputi terjadinya:
- Kemungkinan perubahan kebudayaan melalui perubahan adat istiadat, nilai, dan norma budaya setempat.
 - Terjadinya proses sosial baik proses asosiatif/kerja sama, proses disosiatif konflik sosial, alkulturasi, asimilasi, dan integrasi maupun sosial lainnya.
 - Perubahan sikap dan persepsi masyarakat terhadap rencana usaha dan atau kegiatan.
 - Kemungkinan terjadinya tingkat kriminalitas dan konflik antara warga asli dengan pendatang.

f. Aspek Politik

Adanya isu atau romor yang timbul akibat kondisi politik yang diciptakan pemerintah akan mempengaruhi permintaan dan penawaran suatu produk. Dalam menganalisis kelayakan bisnis, hendaknya aspek politik perlu pula dikaji untuk memperkirakan bahwa situasi politik bisnis dibangun dan diimplementasikan tidak akan sangat mengganggu sehingga kajiannya menjadi layak.

4.2.3 Validasi Variabel

Dalam proses validasi ini, pakar ketiga menambahkan 2 variabel, yaitu:

- Analisa Peluang Pasar. Dalam variabel ini terdapat beberapa subvariabel, diantaranya: distribusi penyebaran properti, analisis pertumbuhan pasokan, analisis daya serap pasar, analisis tingkat daya beli pasar, perkiraan permintaan pasar potensial, perkiraan permintaan pasar efektif

- Produk Properti. Dalam variabel ini terdapat beberapa subvariabel, di antaranya: analisa *highest and best use*, analisa jumlah/volume produk. Dari proses validasi, ketiga pakar tidak menambahkan variabel dan setuju dengan semua variabel yang ada, sehingga total keseluruhan variabel dalam penelitian ini yang semula berjumlah 86 menjadi sejumlah 72 variabel.
- Contoh dari validasi variabel dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 3 Hasil Validasi Pakar

ASPEK	Kode	FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI VOLUME PENJUALAN, HARGA, DAN PORSI PENJUALAN	Keterangan		
			PAKAR 1	PAKAR 2	PAKAR 3
FAKTOR EKSTERNAL					
Arah Pengembangan Kota	X1	Tata ruang yang ada dalam rangka menciptakan harmoni pembangunan yang seimbang	✓	Rencana tata ruang yang ada dalam rangka menciptakan harmoni pembangunan yang seimbang	✓
	X2	Terjadinya perubahan tata ruang dan wilayah akibat eksistensi property	Perubahan Rencana jalan dan pelebaran jalan akibat eksistensi property	✓	✓
	X3	Aktifitas masyarakat berdampak pada kebutuhan ruang, perubahan peruntukan, pergeseran tata ruang	Reduksi : karena tidak terlalu relevan dengan pengadaan properti	✓	✓
	X4	Pengaruh nilai tanah di lokasi dan sekitarnya akibat eksistensi property	Reduksi : karena tidak terlalu relevan dengan market research	✓	✓
	X5	Terjadinya polusi kebisingan di lokasi dan sekitarnya akibat eksistensi property	Reduksi : karena tidak terlalu relevan dengan market research	Reduksi : karena tidak terlalu relevan dengan market research	✓

Sumber: Hasil Olahan

4.3. Analisa Kuantitatif

4.3.1 *Analitycal Hierarchy Process (AHP)*

Penelitian yang diberikan kepada ke-30 pakar kemudian dianalisa dengan AHP untuk mencari faktor-faktor yang paling dominan yang paling mempengaruhi kelayakan investasi terutama dalam besarnya volume, harga, dan tingkat *occupancy*.

Dalam memberikan penilaian, terdapat beberapa responden memberikan penilaian yang sama atas suatu variabel. Hal ini sangat dipengaruhi dari tingkat pengalaman masing-masing responden. Dari data tersebut dilakukan penentuan utama prioritas dan klasifikasi variabel dengan menggunakan AHP. Dari proses tersebut akan diketahui faktor-faktor yang paling penting harus diperhatikan dalam proses market research.

Contoh hasil penilaian responden dapat dilihat pada tabel 4.3. Sedangkan hasil penilaian responden selengkapnya termasuk setelah dilakukan replika data, dapat dilihat pada Lampiran 7.

Tabel 4. 4 Hasil Penilaian Responden



Sumber: Hasil Olahan

Setelah mendapatkan data responden, kemudian melakukan pembobotan pada masing-masing skala penilaian. Matriks untuk pembobotan dampak dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4. 5 Matriks Pembobotan

MATRIX PEMBOBOTAN										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1.00	0.5	0.333	0.25	0.2	0.167	0.143	0.13	0.11	0.1
2	2.00	1.00	0.5	0.333	0.25	0.2	0.167	0.143	0.125	0.111
3	3.00	2.00	1.00	0.5	0.333	0.25	0.2	0.167	0.143	0.125
4	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5	0.333	0.25	0.2	0.167	0.143
5	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5	0.333	0.25	0.2	0.167
6	6.00	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5	0.167	0.25	0.2
7	7.00	6.00	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5	0.333	0.25
8	8.00	7.00	6.00	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5	0.333
9	9.00	8.00	7.00	6.00	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00	0.5
10	10.00	9.00	8.00	7.00	6.00	5.00	4.00	3.00	2.00	1.00
Jumlah	55.00	45.5	36.83	29.08	22.28	16.45	11.59	7.55	4.83	2.929

Sumber: Hasil Olahan

Setelah melakukan pembobotan, kemudian dilakukan normalisasi. Dari matriks normalisasi, bobot nilai jika responden memberikan nilai 1 (tidak berpengaruh) adalah 5,2242%, nilai 2 adalah 7,0092%, nilai 3 adalah 9,7841%, nilai 4 adalah 13,7998%, nilai 5 (cukup berpengaruh) adalah 19,4074%, nilai 6 adalah 26,3537%, nilai 7 adalah 37,6635%, nilai 8 adalah 52,1996%, nilai 9 adalah 72,3635%, nilai 10 (sangat berpengaruh) adalah 100%.

Tabel 4. 6 Matriks Normalisasi

NORMALISASI MATRIX													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Bobot	Skala Prioritas	Bobot Penormalan
1	0.018	0.011	0.009	0.009	0.009	0.01	0.012	0.017	0.023	0.034	0.015195	0.0015	5.2242
2	0.036	0.022	0.014	0.011	0.011	0.012	0.014	0.019	0.026	0.038	0.020387	0.0020	7.0092
3	0.055	0.044	0.027	0.017	0.015	0.015	0.017	0.022	0.03	0.043	0.028458	0.0028	9.7841
4	0.073	0.066	0.054	0.034	0.022	0.02	0.022	0.026	0.035	0.049	0.040138	0.0040	13.7998
5	0.091	0.088	0.081	0.069	0.045	0.03	0.029	0.033	0.041	0.057	0.056449	0.0056	19.4074
6	0.109	0.11	0.109	0.103	0.09	0.061	0.043	0.022	0.052	0.068	0.076653	0.0077	26.3537
7	0.127	0.132	0.136	0.138	0.135	0.122	0.086	0.066	0.069	0.085	0.109549	0.0110	37.6635
8	0.145	0.154	0.163	0.17	0.18	0.182	0.173	0.132	0.104	0.114	0.151829	0.0152	52.1996
9	0.164	0.176	0.19	0.206	0.224	0.243	0.259	0.265	0.207	0.171	0.210478	0.0210	72.3635
10	0.182	0.198	0.217	0.241	0.269	0.304	0.345	0.397	0.414	0.341	0.290863	0.0291	100
Jumlah	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10		

Tabel 4. 7 Hasil Pembobotan

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kelayakan Investasi	Persentase Masing-masing variabel									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bobot	5.224	7.009	9.784	9.784	13.8	19.41	26.35	52.2	72.36	100

Sumber: Hasil Olahan

Bobot dari tiap variabel akan menempatkan variabel tersebut pada ranking berdasarkan tinggi rendahnya bobot. Contoh dari hasil perankingan masing-masing variabel dapat dilihat pada tabel di bawah ini. Selebihnya, hasil dari perankingan masing variabel dapat dilihat pada Lampiran 8.

Tabel 4. 8 Hasil Perankingan

	Frekuensi										N	Jumlah	Rata-rata	LEVEL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
X41	3	3	5	2	4	3	6	11	10	13	60	2974.56	49.58	s
X42	6	5	5	3	1	2	8	8	11	11	60	2721.70	45.36	m
X45	5	6	2	2	0	2	4	15	14	10	60	3047.62	50.79	s
X52	3	4	2	6	2	2	2	15	12	12	60	3092.46	51.54	s
X53	5	2	5	4	0	4	16	13	6	5	60	2240.26	37.34	I
X55	4	2	6	1	3	1	7	13	12	11	60	2995.64	49.93	S
X61	4	5	2	7	0	3	1	1	16	21	60	3538.59	58.98	H
X62	2	4	3	3	1	3	2	5	18	19	60	3685.46	61.42	H
X65	3	1	8	2	1	4	7	14	12	8	60	2795.58	46.59	m
X70	4	3	1	2	0	3	2	12	17	16	60	3638.78	60.65	H
X72	7	3	1	4	1	2	12	16	12	2	60	2378.93	39.65	I

Sumber: Hasil Olahan

4.3.2 Analisa Korelasi

Korelasi adalah ukuran hubungan (*relationship*) antara dua variabel, terutama untuk variabel kuantitatif. Dalam kasus ini korelasi yang digunakan adalah koefisien korelasi Pearson Product Moment dengan menggunakan SPSS 13.0.

Dari hasil analisa, dipilih variabel yang memiliki korelasi > 0.05 , yaitu yang memiliki satu bintang (*). Variabel independen (X) yang memiliki korelasi dengan variabel dependen (Y) adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 9 Nilai Korelasi Faktor Pengaruh Terhadap Kinerja Kelayakan Investasi

No	Kode	Variabel Independen	R
1.	X 61	Tingkat Occupancy Sewa	0.258
2.	X 62	Tingkat Occupancy Jual	0.258
3.	X 70	Analisa perkiraan harga sewa/jual	0.310

Sumber : Hasil Olahan

Dari tabel nilai korelasi untuk level signifikan 0.05 didapat bahwa faktor yang sangat mempengaruhi kinerja kelayakan investasi adalah analisa perkiraan harga sewa/jual dengan $r = 0.310$. Dengan demikian perlu adanya perhatian khusus kepada variabel ini di dalam analisis risiko investasi.

Hasil korelasi dengan SPSS dapat dilihat pada Lampiran 9.

4.3.3 Analisa Regresi

Berdasarkan hasil variabel-variabel penentu yang didapat, kemudian dilakukan analisa regresi linier berganda.

Suatu model dikatakan sempurna jika mempunyai nilai koefisien penentu (*Coefficient of Determination*) mendekati = 1. Semakin mendekati angka 1 suatu nilai koefisien penentu adjusted R^2 , hal ini menunjukkan semakin besarnya atau kuatnya pengaruh variabel bebas penentu dalam menentukan besarnya nilai expected terhadap variabel tidak bebas.

Analisa regresi linier dilakukan terhadap kinerja kelayakan investasi properti (IRR).

Dari proses analisa regresi dapat diketahui bahwa hubungan antara

Dari analisa regresi linier yang telah dilakukan, didapat hasil model regresi sebagai berikut:

$$Y = 0.866 + 0.042 X_{61} + 0.089 X_{70} \quad (4.1)$$

di mana: Y = Kinerja kelayakan investasi (IRR)

X₆₁ = Tingkat *occupancy* jual

X₇₀ = Analisis perkiraan harga sewa/jual

Model persamaan didapat dari tabel koefisien sebagai berikut.

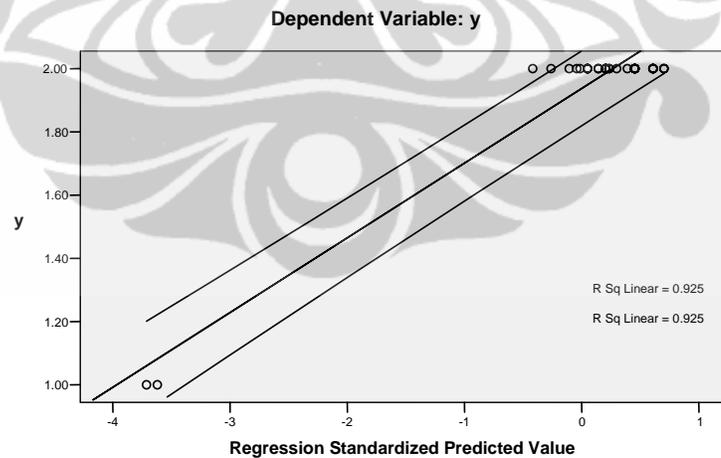
Tabel 4. 10 Matriks Elemen Operasi

Coefficients ^a												
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	5% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1.	(Constant)	.866	.064	13.484	.000	.734	.997					
	x ₆₁	.042	.009	4.874	.000	.025	.060	.800	.671	.272	.579	1.726
	x ₇₀	.089	.010	9.328	.000	.070	.109	.914	.866	.520	.579	1.726

a. Dependent Variable: y

Sumber: Hasil Olahan

Grafik model hasil analisa regresi linier tersebut dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Gambar 4. 1 Grafik Regresi Linier Kinerja Investasi property (IRR)

Sumber: Hasil Olahan

4.3.4 Uji Model

1. Uji Terhadap R²

Uji R Square dilakukan dengan menggunakan SPSS 13.0. Hasil yang ditunjukkan pada tabel *Model Summary*, terlihat bahwa nilai koefisien determinasi yang sudah disesuaikan (*Adjusted R Square*) cukup tinggi, yaitu sebesar 0.904.

Tabel 4. 11 *Model Summary*^b

Model Summary ^a										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.954 ^a	.910	.904	.07631	.910	146.512	2	29	.000	1.310

a. Predictors: (Constant), x70, x61

b. Dependent Variable: y

Sumber: Hasil Olahan

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi linier berganda layak dipakai untuk penelitian, karena sebagian besar variabel dependen dijelaskan oleh variabel-variabel independen yang digunakan dalam model.

2. Uji Autokorelasi

Uji Durbin Watson digunakan untuk menguji autokorelasi, yaitu untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel pengganggu periode sebelumnya. Nilai Durbin Watson pada model linier dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. 12 Nilai Durbin Watson

Model	Durbin Watson d	d _L	d _u
Linier	1,31	1,65	1,24

Sumber: Hasil Olahan

Nilai d diuji dengan cara membandingkannya dengan nilai tabel Durbin Watson [12]. Jumlah sampel $n = 32$, jumlah variabel $k = 3$, maka berdasarkan tabel Durbin Watson diperoleh nilai $d_L = 1,56$ dan $d_U = 1,24$.

Ketentuan : $d_U < d < (4-d_U)$

Di mana : $d_U = 1,27$ dan $(4-d_U) = (4 - 1,24) = 2,76$

Jadi ketentuan yang harus dipenuhi adalah: $1,27 < d < 2,73$

Dari hasil tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pada model linier, dengan $d = 1,31$

3. Uji F (*F test*)

Uji simultan dengan F dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui pengaruh secara bersama-sama variabel independen terhadap variabel dependen. Hasil F-test pada output SPSS dapat dilihat pada tabel Anova. Hasil F-test menunjukkan variabel independen secara bersama-sama berpengaruh terhadap variabel dependen jika *p-value* (pada kolom *Sig.*) lebih kecil dari level of *significant* yang ditentukan, atau F hitung (pada kolom F) lebih besar dari F tabel. F tabel dihitung dengan cara $df_1 = k-1$, dan $df_2 = n-k$, k adalah jumlah variabel dependen dan independen.

Tabel 4. 13 Nilai F

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.706	2	.853	146.512	.000 ^a
	Residual	.169	29	.006		
	Total	1.875	31			

a. Predictors: (Constant), x70, x61

b. Dependent Variable: y

Sumber: Hasil Olahan

Output SPSS tersebut menunjukkan $p\text{-value}$ $0,000 < 0,05$, artinya signifikan, sedangkan F hitung $146,512 >$ dari F tabel artinya signifikan ($df_1 = 3-1 = 2$ dan $df_2 = 32-3 = 29$).

Tabel 4. 14 Nilai df_1 dan df_2

Model Summary ^b										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.954 ^a	.910	.904	.07631	.910	146.512	2	29	.000	1.310

a. Predictors: (Constant), x70, x61

b. Dependent Variable: y

(Sumber: Hasil Olahan)

4. Uji T (*T Test*)

T-test bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing variabel independen secara individual (parsial) terhadap variabel dependen. Hasil uji ini dapat dilihat pada output SPSS pada tabel *Coefficient^a*. Nilai dari uji t-test dapat dilihat dari $p\text{-value}$ (pada kolom *Sig.*) pada masing-masing variabel independen. Jika $p\text{-value}$ lebih kecil dari level of significant yang ditentukan, atau t-hitung (pada kolom t) lebih besar dari t-tabel (untuk signifikan $\geq 5\%$ $df-k$, k merupakan jumlah variabel independen $-df = 72 - 2 = 70$).

Tabel 4. 15 Koefisien

Coefficient ^a														
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95% Confidence Interval for		Correlations			Collinearity Statistics		
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF	
1	(Constant)	.866	.064		13.484	.000	.734	.997						
	x61	.042	.009	.357	4.874	.000	.025	.060	.800	.671	.272	.579	1.726	
	x70	.089	.010	.683	9.328	.000	.070	.109	.914	.866	.520	.579	1.726	

a. Dependent Variable: y

Sumber: Hasil Olahan

- Variabel X61 memiliki nilai *p-value* $0,000 < 0,05$ artinya signifikan, sedangkan *t*-hitung $4,874 > 1,67$ dari *t* tabel artinya signifikan. Sehingga mempunyai arti menolak terhadap hipotesis H_0 dan menunjukkan bahwa tingkat okupansi sewa secara parsial berpengaruh terhadap kinerja kelayakan investasi properti.
- Variabel X70 memiliki nilai *p-value* $0,000 < 0,05$ artinya signifikan, sedangkan *t*-hitung $9,328 > 1,67$ dari tabel *t* tabel artinya signifikan. Sehingga mempunyai arti menolak terhadap hipotesis H_0 dan menunjukkan bahwa analisis perkiraan harga jual/sewa sangat berpengaruh terhadap kinerja kelayakan investasi properti.

Tabel 4. 16 Nilai *t*

Model	<i>t</i>	$T_{0,05(70)}$	Sig.
1 (Constant)	13.484		0
X61	4.874	1,67	0,000
X70	9.328		0,000

Sumber: Hasil Olahan

5. Validasi

Validasi dilakukan terhadap 5 sampel yang tidak ikut dalam penelitian, dengan menggunakan teori *Chow-Test*. Dari hasil regresi linier, didapat residual sums-of-squares SSE, sebagai berikut:

- a. $SSE (1) = 0,22133$
- b. $SSE (2) = 0,7631$
- c. $SSE (3) = 0,51269$
- d. $SSE (4) = SSE (2) + SSE (3) = 0,73402$
- e. $SSE (5) = SSE (1) - SSE (4) = - 0,51269$
- f. Dari tabel didapat nilai $Q_2 = 2.9$

g. Didapat $Q_2 > Q_1$, memenuhi persyaratan.

4.3.5 Analisa Optimasi

Dari hasil korelasi dan regresi, terlihat bahwa variabel yang sangat berpengaruh terhadap kinerja investasi properti adalah variabel tingkat occupancy jual dan analisis perkiraan harga jual/sewa. Hasil tersebut kemudian divalidasi kepada pakar yang sebelumnya telah membantu melakukan penilaian terhadap variabel-variabel independen.

Hasil kedua variabel tersebut selanjutnya dicarikan tindakan penanganan (*treatment*) melalui wawancara terstruktur.

Tindakan penanganan (*treatment*) merupakan tindakan yang diperlukan untuk mengantisipasi risiko yang mungkin terjadi. Tindakan yang dilakukan terbagi menjadi dua, yaitu tindakan pencegahan (*preventive*) dan tindakan korektif.

Dari pakar didapatkan data kualitatif rekomendasi tindakan penanganan terhadap penyebab terjadinya risiko pada investasi gedung kantor. Pakar memberikan pendapatnya mengenai tindakan-tindakan pencegahan (*preventive*) dan tindakan setelah risiko terjadi (korektif) yang harus dilakukan untuk mencegah terjadinya risiko.

Tindakan penanganan bersifat preventif ini berfungsi untuk mengelola risiko yang telah teridentifikasi agar dapat diminimalisasi kemungkinan terjadinya risiko, sehingga diperlukan alokasi biaya yang dapat dijadikan kontigensi terhadap risiko. Faktor risiko yang diperhitungkan pada analisis sesuai hasil survei pakar diuraikan sebagai berikut:

1. Biaya preventif untuk melakukan promosi penjualan diperhitungkan memiliki alokasi sebesar 1% dari nilai harga pokok penjualan. Sementara biaya korektif memiliki alokasi sebesar 0,15% dari nilai harga pokok penjualan.
2. Biaya preventif untuk melakukan kajian mendalam mengenai *market research* dan survey harga memiliki alokasi sebesar 0,5% dari nilai

harga pokok penjualan. Sementara biaya korektif memiliki alokasi sebesar 0,13% dari nilai harga pokok penjualan.

Matrix hubungan tindakan penanganan dan biaya alokasi terhadap risiko dapat dilihat pada tabel 4.17.

Tabel 4. 17 Matrix Hubungan Tindakan Penanganan terhadap Resiko

X		Dampak		Penyebab	Tindakan Koreksi		Biaya Tindakan		Jumlah
		Coefficient	Beta		Preventif	Korektif	Preventif	Korektif	
X 61	Tingkat okupansi sewa	0.042	0.009	Promosi yang kurang baik	Meningkatkan keefektifan promosi dan memberikan marketing fee	Kontrol terhadap supply dan demand dengan survey secara periodik	1% x biaya HPP 1% x Rp 99.632.202.500 = Rp. 996.332.000	0.15% x biaya HPP 0.15% x Rp. 99.632.202.500 = Rp.149.448.000	Rp 1,145,770,000.00
X70	Analisis perkiraan harga jual/sewa	0.089	0.010	Market research atau market survey kurang tajam	Diperlukan kajian yang mendalam mengenai market research/survey	Kontrol terhadap harga jual/sewa dengan melakukan survey secaraiodik	0.5% x biaya HPP 0.5% X Rp 99.632.202.500 = Rp 498.161.000	0.13% x biaya HPP 0.13% x Rp 99.632.202.500 = Rp 129.521.000	Rp 627,682,000.00
Total Biaya Respon Risk									Rp 1,773,452,000.00

Sumber: Hasil Olahan

Nilai dari koefisien dan *standardized coefficiect* didapat dari hasil analisa melalui SPPS. Nilai tersebut kemudian dioptimasi beserta biaya respon risk yang didapat dari masing-masing variabel. Hasil tersebut dapat dilihat pada tabel 4.18

Tabel 4. 18 Nilai Standardized coefficient

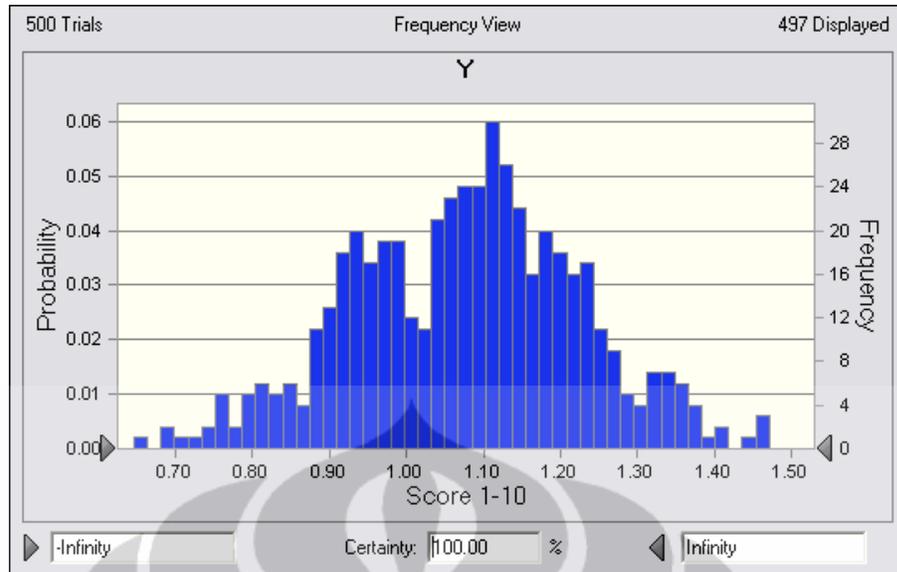
Model	Unstandardized Coefficient		Standardized Coefficient
	B	Std.Error	Beta
1 (Constant)	.866	.064	
X61	.042	.009	.357
X70	.089	.010	.683

Sumber: Hasil Olahan

Jika total biaya respon risk dimasukkan ke dalam cash flow, dengan informasi adalah sebagai berikut:

- Tingkat occupancy jual = 80% dari luas keseluruhan
- Tingkat occupancy sewa = 20% dari luas keseluruhan,
- Occupancy awal pada masa pembangunan yang harus diperoleh sebesar 30% sebagai *market captive*. Sehingga sebagian pembiayaan proyek didanai dari perolehan cash in dari *market captive*, yang sudah diperhitungkan berdasarkan cara pembayaran dari pihak pembeli.
- Ketentuan harga jual per m² ditetapkan seperti pada table 3.12, maka IRR yang didapat adalah 20,20%

Setelah didapatkan biaya untuk tindakan preventif dan korektif, biaya tersebut disimulasi dalam crystal ball untuk mendapatkan biaya yang seminimal mungkin yang akan mempengaruhi jumlah cash out dalam cash flow. Hasil dari simulasi dapat dilihat pada Gambar 4.2.



Gambar 4. 2 Simulasi Biaya Tindakan terhadap Risiko

Sumber: Hasil Olahan

Dilihat dari tabel simulasi, dapat diketahui bahwa hasil terbaik dari simulasi atas biaya tindakan preventif dan tindakan korektif adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 19 Tabel Simulasi

Simulation	Maximize ObjectiveY:1Mean	X 61 Dalam Juta	X 70 Dalam Juta
1	1.07613	114.577	627.682
4	1.08208	112.923	479.779
11	1.08221	114.577	484.288
Best: 14	1.08294	114.577	470.762

Sumber: Hasil Olahan

Jika informasi tersebut dimasukkan ke dalam cash flow, dengan informasi adalah sebagai berikut:

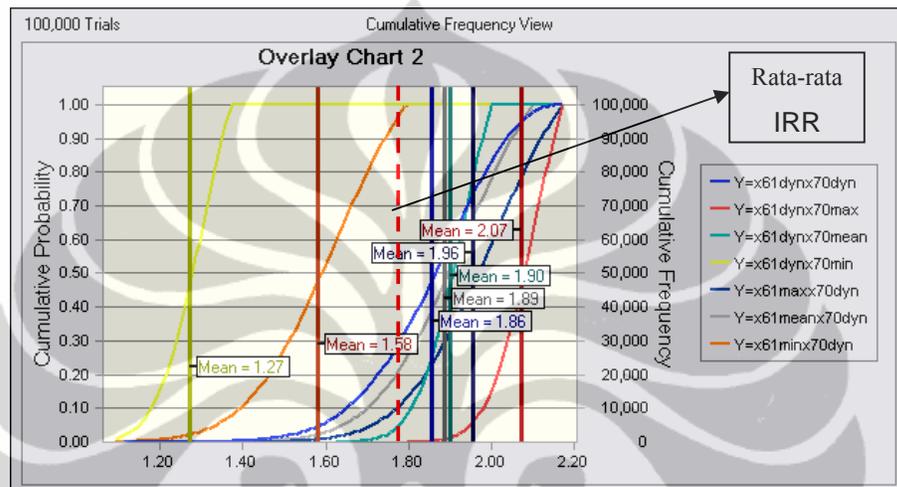
- Tingkat okupansi jual = 80% dari luas keseluruhan
- Tingkat okupansi sewa = 20% dari luas keseluruhan
- Occupancy awal pada masa pembangunan yang harus diperoleh sebesar 30% sebagai *market captive*. Sehingga sebagian pembiayaan

proyek didanai dari perolehan cash in dari *market captive*, yang sudah diperhitungkan berdasarkan cara pembayaran dari pihak pembeli.

- Harga jual dan harga sewa sesuai tabel 3.12.

maka IRR yang didapat adalah 21,45%.

Dengan simulasi dalam Crystal Ball, akan didapat rata-rata IRR yang harus diperoleh dari beberapa kemungkinan. Batas rata-rata IRR yang layak diperoleh pada posisi 33,69%, seperti terlihat pada gambar 4.3.



Gambar 4. 3 Rata-rata distribusi IRR

Sumber: Hasil Olahan

Keterangan:

--- Garis rata-rata IRR keseluruhan

- Jika IRR yang didapat berada pada area di sebelah kiri garis rata-rata, maka proyek tersebut dinyatakan tidak layak
- Jika IRR yang didapat berada pada area di sebelah kanan garis rata-rata, maka proyek tersebut dinyatakan layak.

Selanjutnya dilakukan simulasi cash flow hingga mendapatkan IRR lebih dari rata-rata dengan mengatur nilai okupansi yang optimum. IRR optimum yang dicapai setelah simulasi cash flow adalah 38,43%.

4.4. Pembahasan

Setelah mendapatkan jawaban dari kuesioner, data dianalisa dengan AHP dimana hasil dari AHP adalah berupa perankingan dari variabel yang mempengaruhi kinerja kelayakan investasi properti. Variabel yang mempunyai pengaruh paling tinggi (*High*) adalah tingkat *occupancy* sewa, tingkat *occupancy* jual, dan analisa harga sewa/jual.

Dari hasil simulasi cash flow didapat:

- Simulasi cash flow memperlihatkan bahwa IRR minimum dicapai jika *occupancy* jual yang dicapai adalah 79%, dan *occupancy* sewa yang dicapai adalah 21%.
- Simulasi cash flow memperlihatkan bahwa IRR maksimum dicapai jika *occupancy* jual yang dicapai 91%, dan *occupancy* sewa yang dicapai adalah 9%.
- Simulasi cash flow ini telah mempertimbangkan adanya penambahan biaya akibat respon risk dalam rangka mengeliminir risiko-risiko yang mungkin terjadi dari faktor-faktor dominan sesuai dengan tabel 4.17.