

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Pendahuluan

Berdasarkan penjabaran pada bab V, berikut ini akan diuraikan beberapa kesimpulan dan saran berdasarkan penelitian yang telah dilakukan. Dengan adanya kesimpulan dan saran ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi perkembangan penelitian selanjutnya dan dunia properti.

5.2 Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan, didapatkan kesimpulan sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan, yaitu mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang mempengaruhi pembiayaan investasi melalui pendekatan manajemen risiko terutama dibidang penjualan strata title gedung perkantoran yang berkaitan dengan market research. Kesimpulan yang dapat diambil dari analisa yang telah dilakukan adalah:

- a. Faktor-faktor dominan yang mempengaruhi kinerja kelayakan investasi properti berdasarkan hasil analisa AHP antara lain adalah:
 - a. **Tingkat *occupancy* jual**
 - b. **Tingkat *occupancy* sewa**
 - c. **Analisa perkiraan harga jual/sewa**
- b. Dari hasil analisa regresi didapat model persamaan dari variabel independen (Tingkat *occupancy* jual dan analisa perkiraan harga sewa/jual) terhadap variabel dependen (kinerja kelayakan investasi properti) adalah sebagai berikut.

$$Y = 0.866 + 0.042 X_{61} + 0.089 X_{70}$$

Variabel tingkat *occupancy* jual dan analisa perkiraan harga sewa/jual memiliki tingkat korelasi yang tinggi terhadap kinerja kelayakan investasi.

Dari hasil penelitian tersebut, dapat disimulasikan optimasi atas pengaruh variabel-variabel dominan terhadap kinerja kelayakan investasi dalam hal ini adalah nilai IRR. Simulasi ini dilakukan dengan menggunakan program crystal ball dengan simulasi cash flow dan memperhtungkan biaya respon yang diakibatkan oleh eliminasi risiko dari faktor-faktor dominan tersebut. Adapun hasil dari simulasi adalah sebagai berikut:

- IRR mengalami penurunan ketika ditambahkan biaya respon risk (lihat tabel 4.9) yang semula IRR = 22,43% menjadi IRR = 20,20% dengan tingkat occupancy yang sama.
- Setelah dilakukan simulasi biaya respon risk yang optimum, maka nilai IRR mengalami kenaikan sebesar 21.45%.
- Setelah didapat rata-rata IRR yang dinyatakan layak, maka IRR mencapai maksimum menjadi 38,43% pada kondisi occupancy jual 91% dan occupancy sewa 9%.

Dari pemahaman tersebut di atas dapat dijadikan suatu kebijakan, keputusan strategis yang menyangkut jumlah volume penjualan minimum tidak boleh kurang dari 91% atau volume yang disewakan tidak boleh lebih dari 9% terhadap total *saleable area*. Kondisi tersebut dapat menyebabkan IRR optimum dengan kondisi sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Strategi pemasaran yang dirumuskan mengarah kepada pencapaian kinerja pemasaran untuk menghasilkan market captive sebesar 30% pada masa konstruksi.
- c. Ketentuan harga jual dan harga sewa sesuai dengan tabel 3.12.
- d. Ketentuan-ketentuan ini dapat dijadikan alat kendali (kontrol) terhadap kelayakan suatu proyek.

5.3 Saran

Saran-saran yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini:

1. Simulasi yang dilakukan dalam kesempatan ini merupakan contoh yang dapat dilakukan untuk mendapatkan kebijakan strategis terhadap porsi volume penjualan dan sewa. Sedangkan simulasi sejenis dapat dilakukan dengan menambah variabel penggerak, yaitu dari segi harga jual dan harga sewa termasuk cara pembayarannya.
2. Perlu ditambahkan variabel lain yang berkaitan dengan aspek legal seperti yang timbul pada objek penelitian. Adanya kejadian yang mengakibatkan proyek tersebut harus dihentikan karena perijinan atas ketinggian bangunan yang ditetapkan oleh departemen yang berbeda mengakibatkan perijinan yang sudah dikeluarkan (disetujui) menjadi tidak valid. Sehingga proyek tersebut tidak boleh dilanjutkan (disegel) sampai dengan diperolehnya perijinan. Akibat dari hal ini, proyek terhenti, sehingga mengurangi image market yang berdampak pada cash flow proyek tersebut terganggu/tidak sesuai rencana.
3. Dapat dilakukan penelitian lebih lanjut berkaitan proses-proses seperti: land acquisition, procurement, dan proses-proses bisnis lainnya sebagaimana digambarkan pada gambar 1.3. Dengan demikian, kajian terhadap suatu proyek investasi, khususnya pada proyek properti akan lebih komprehensif dipandang dari segala aspek, termasuk risiko-risiko yang mungkin terjadi di setiap proses tersebut. Kajian tersebut dapat merupakan beberapa judul tesis terkait dengan proses-proses yang dikaji dalam setiap objek penelitian. Apabila kajian setiap proses dapat dilakukan, maka akan dapat diperoleh variabel-variabel yang dominan yang mempengaruhi kelayakan proyek dan dapat digunakan sebagai alat untuk melakukan kajian bagi developer serta memberikan kesempatan bagi mahasiswa sebagai bahan penelitian yang sangat komprehensif.