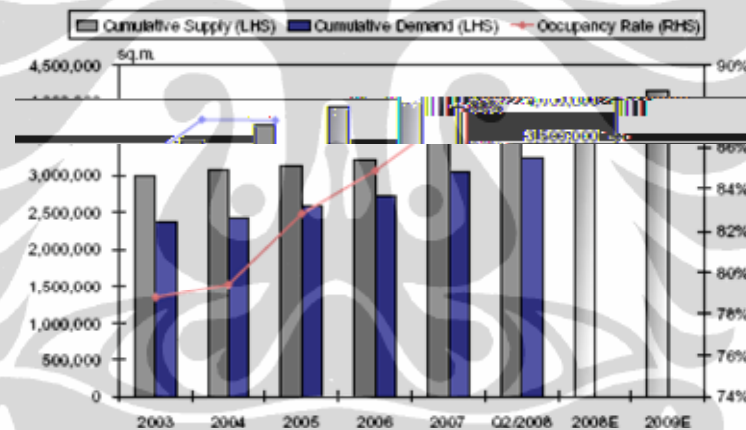


BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Jika dilihat pada Gambar 1.1, Supply gedung perkantoran di Jakarta mengalami kenaikan 4% dari Desember 2007 dan mencapai 5,87 juta m² dengan penyelesaian beberapa gedung baru, di mana beberapa berada di luar CBD pada kuartal kedua 2008. Total supply baru yang berada di luar CBD adalah 39.000 m². Sementara perkiraan total jumlah gedung perkantoran yang akan dibangun sampai tahun 2009 sejumlah 478.900m² [1]. Perkembangan properti komersial di daerah Jakarta yang cukup menjanjikan tersebut, menjadikan investasi di bidang ini merupakan salah satu alternatif jenis investasi yang selalu dilirik oleh pihak investor.



Gambar 1.1. Jakarta CBD Office Market Cumulative Supply, Demand, and Occupancy

Sumber: Procon Indah, Savills Research & Consultancy

Terlihat juga pada data-data take-up rate yang rata-rata mencapai 86-87% menandakan penyerapan pasar juga cukup memadai.

Untuk memperoleh gambaran mengenai kondisi pasar gedung perkantoran, potensi pasar di rencana proyek, dan segmen pasar, maka

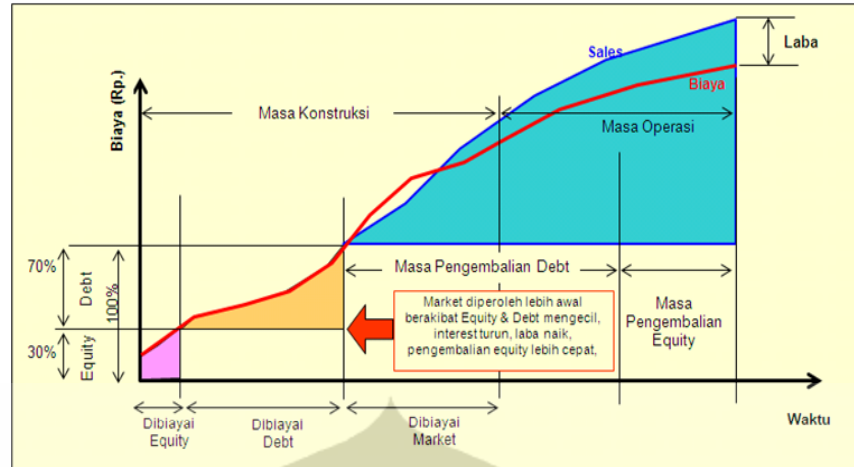
perlu dilakukan *Marketability Study*. Studi ini dimaksudkan untuk memberikan informasi mengenai kondisi pasar gedung perkantoran di Jakarta dan sekitar wilayah studi, kondisi persaingan, potensi pasar, dan rekomendasi arahan pengembangan produk meliputi ukuran, kualitas produk, posisi produk, harga jual, dan daya serap pasar. Jika proses ini tidak dilakukan dengan benar, maka pencapaian target pasar tidak tercapai.

Kasus yang diambil dalam penelitian ini adalah proyek gedung kantor X, di mana bangunan ini berfungsi sebagai perkantoran yang didirikan dalam rangka mengoptimalkan lahan yang berlokasi di kawasan MT.Haryono.

Pembiayaan proyek properti dapat didanai dari 3 unsur yang dominan, yaitu berasal dari modal sendiri (*equity*), dana pinjaman (*Loan*), perbankan/lembaga finansial lainnya, dan berasal dari pembayaran secara cash/cicilan dari pembeli yang terjadi pada masa konstruksi (cash in yang diterima dalam masa konstruksi) [2]. Porsi pendanaan ini akan mempengaruhi secara signifikan tingkat kelayakan suatu proyek terutama atas kinerja IRR, NPV, dan BEP, dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Dengan equity yang kecil, IRR dan NPV akan menjadi lebih baik.
2. Dengan debt yang kecil, resiko finansial terhadap besarnya interest akan lebih kecil.

Kondisi poin 1 dan 2 akan dapat terealisasi apabila sumber pendanaan dari pasar berupa pembayaran dari pembeli pada masa konstruksi lebih baik (cukup besar). Hal ini akan dapat terjadi apabila daya tarik dan daya saing market terhadap produk yang dijual sangat baik. Skema pendanaan investasi dapat dilihat pada Gambar 1.2.



Gambar 1. 2 Sumber Pendanaan

Sumber: Kajian Pendanaan PT.XYZ

Dengan pemahaman tersebut, maka kelayakan produk properti akan sangat dipengaruhi oleh kondisi market. Khususnya pada proyek gedung kantor X, struktur pendanaan proyek adalah sebagai berikut (dapat dilihat pada Lampiran 4): Pendanaan berasal dari modal sendiri sebesar 17 M, pendanaan berasal dari perbankan (berupa pinjaman) sebesar 50 M, pendanaan berasal dari pembayaran pembeli sebesar 30 M, risiko yang mungkin terjadi, khususnya pada pendanaan proyek adalah pendanaan yang berasal dari market tidak sesuai dengan yang direncanakan baik dari sisi jumlah maupun waktunya, yang pada akhirnya akan mempengaruhi *cash flow* proyek, sehingga dapat mengakibatkan kemacetan proyek ini. Pada kenyataannya *market captive* yang awalnya diharapkan akan membeli, ternyata tidak jadi membeli. Keadaan tersebut mengakibatkan penjualan hanya diharapkan dari pasar bebas. Namun, perolehan kontrak sebesar 50% dari pasar bebas hanya mendapatkan *cash in* sebesar 30% saja dari nilai keseluruhan. Oleh karena perlu diidentifikasi terhadap faktor-faktor yang akan berdampak kepada risiko pendanaan dari market dan dapat menyusun strategi marketing didasarkan pada analisa SWOT pada proyek tersebut.

Sebagai perusahaan yang bergerak dibidang investasi, maka perlu adanya pemahaman dasar terutama yang terlibat dalam proses

pembangunan proyek investasi untuk mengetahui proses proyek investasi sehingga perusahaan tersebut mampu tumbuh dan mampu memberikan kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi melalui bisnis yang digelutinya.

1.2 Perumusan Masalah

1.2.1 Deskripsi Masalah

Keputusan investasi merupakan keputusan yang paling penting dalam hubungannya dengan peningkatan nilai perusahaan karena selain penanaman modal pada suatu bidang usaha membutuhkan modal yang besar, keputusan ini juga mengandung risiko tertentu serta berpengaruh langsung pada nilai perusahaan. Beberapa kendala yang dihadapi dalam pembangunan proyek gedung kantor X diantaranya:

1. Adanya kegagalan *market captive* dengan penyerapan Rp. 77 Milyar atau sebesar 7000 m² sg yang tidak jadi membeli.
2. Adanya perolehan kontrak sebesar 50% (sebesar Rp. 68,85 M) dari pasar bebas yang hanya memberikan pendapatan *cash in* dalam masa konstruksi sebesar Rp. 30 Milyar dikarenakan cara pembayaran yang dijanjikan dengan pihak pembeli.
3. Kondisi ini akan mempengaruhi cashflow yang berdampak pada kinerja kelayakan investasi (IRR/NPV), yang ditetapkan saat awal pembuatan proposal investasi.

1.2.2 Signifikasi Masalah

Kegagalan perolehan penjualan mengakibatkan pendanaan dari *equity* dan *loan* meningkat sehingga berakibat pada bunga yang tinggi yang pada akhirnya tingkat kelayakan investasi menurun.

1.2.3 Rumusan Masalah

Dari gambaran yang telah penulis berikan sebelumnya, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Variabel-variabel apa saja yang dominan terutama dalam *market research* yang dapat mempengaruhi kelayakan investasi properti?

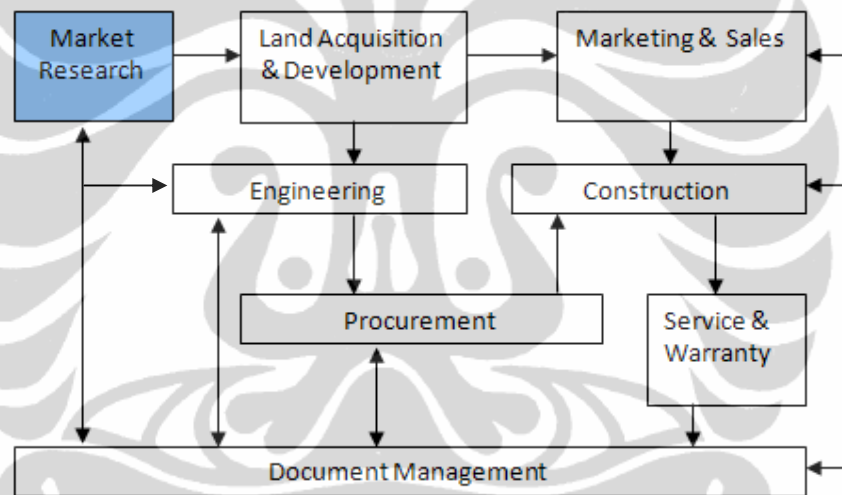
2. Bagaimana pengaruh variabel tersebut terhadap analisa finansial?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang mempengaruhi pembiayaan investasi melalui pendekatan manajemen risiko terutama di bidang penjualan strata title gedung perkantoran yang berkaitan dengan *market research*.

1.4 Batasan Penelitian

Didasarkan pada SAP AG 2006, *SAP EC&O for Real Estate/Homebuilding* (Michael Ragozin), tahapan proses pelaksanaan investasi dapat digambarkan sesuai tahapan sebagai berikut:



Gambar 1.3. Proses Pelaksanaan Investasi

Sumber: SAP EC&O for Real Estate/Homebuilding ,Michael Ragozin

Dalam penelitian ini akan diperoleh faktor-faktor dominan yang mempengaruhi kelayakan investasi, yang terdapat pada proses market research di bidang properti, terutama yang berkaitan dengan penyewaan dan penjualan *strata title* gedung perkantoran, melalui pendekatan manajemen risiko.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Pribadi

Penelitian ini adalah salah satu prasyarat penulis dalam mendapatkan gelar Magister Teknik di Universitas Indonesia. Selain itu penulis berharap bahwa thesis ini akan menjawab keingintahuan penulis dalam pengelolaan bisnis investasi terutama di bidang property yang berkaitan dengan penyewaan dan penjualan *strata title* gedung perkantoran.

b. Perusahaan

Penelitian ini diharapkan, dapat memberikan masukan dalam sistem pengambilan keputusan pada investasi terutama di bidang property yang berkaitan dengan penyewaan dan penjualan *strata title* gedung perkantoran.

c. Institusi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada Universitas Indonesia, bahwa hasil penelitian ini dapat langsung menjadi acuan dalam memahami variabel-variabel investasi terutama di bidang property yang berkaitan dengan penjualan *strata title* gedung perkantoran.

Dengan diketahuinya faktor-faktor dominan dalam proyek investasi terutama di bidang property yang berkaitan dengan penyewaan dan penjualan *strata title* gedung perkantoran akan dapat dilakukan pengelolaan bisnis dapat dilakukan secara lebih efektif dan efisien, melalui pengelolaan secara baik atas variabel-variabel dominan tersebut.