

Novie Dianing Hayusudina
NPM. 0606002673
Departemen Teknik Sipil

Dosen Pembimbing :
DR. Ir. Yusuf Latief, MT
Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

KAJIAN PEMILIHAN INVESTASI BANGUNAN GEDUNG DENGAN SKEMA *BUILD-OPERATE-TRANSFER* (BOT)

ABSTRAK

Era reformasi telah menawarkan banyak perubahan dan peluang investasi. Hal ini dilakukan dengan memberikan kemudahan bagi berbagai jenis investasi, termasuk investasi proyek bangunan gedung. Tren pasar yang berkembang menjadikan strategi dan analisis yang tepat dibutuhkan untuk menjamin kesuksesan dalam melakukan pengambilan keputusan untuk berinvestasi. BOT (*Build-Operate-Transfer*) adalah salah satu alternatif jenis kerjasama yang tepat dengan tren pasar dalam berinvestasi pada bangunan gedung saat ini. Pemilihan skema BOT sebagai sistem pengadaan proyek dapat membantu pemanfaatan lahan-lahan berpotensi dan strategis yang tidak dapat dijual. Penelitian ini diadakan dengan tujuan untuk mengkaji investasi jenis bangunan gedung apakah yang tepat menggunakan skema kerjasama BOT pada suatu lahan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah studi kasus pada satu lahan, yaitu lahan milik Departemen Agama di Jl. MH. Thamrin No. 6, Jakarta Pusat, dengan melakukan kajian pemilihan jenis investasi bangunan gedung apa yang tepat dilakukan pada lahan tersebut. Data-data yang diperoleh berasal dari hasil wawancara terhadap pakar-pakar yang berpengalaman di bidang investasi properti lebih dari 12 tahun. Hasil dari wawancara tersebut kemudian akan diolah dengan analisa kualitatif menggunakan metode AHP yang didukung dengan analisa bangunan dan pasar properti. Sedangkan pada data kuantitatif yang diperoleh akan dilakukan simulasi *cashflow* dan analisa sensitivitas terhadap parameter-parameter kelayakan investasi secara finansial yang kemudian akan disimulasi menggunakan *Opquest*. Berdasarkan analisa-analisa yang telah dilakukan maka diperoleh hasil bahwa jenis investasi bangunan gedung yang tepat dilakukan pada lahan milik Departemen Agama melalui jenis kerjasama BOT adalah gedung perkantoran. Berdasarkan penilaian terhadap parameter kelayakan investasi juga diperoleh bahwa investasi gedung perkantoran pada lahan milik Departemen Agama dinyatakan layak dengan nilai IRR sebesar 17,02%, NPV Rp 87.977.219.968,02, dan BEP pada tahun ke-14. dengan suku bunga 12% dan *equity* 20%, dimana kelayakan tersebut berlaku untuk investor dengan karakteristik konservatif.

Kata-kata kunci: **investasi, bangunan gedung, faktor pemilihan proyek, investor, skema BOT**

Novie Dianing Hayusudina
NPM. 0606002673
Department of Civil Engineering

Supervisors :
DR. Ir. Yusuf Latief, MT
Ir. Eddy Subiyanto, MM, MT

**STUDY ON THE SELECTION OF INVESTMENT
IN THE HIGH RISE BUILDING PROJECT
WITH BUILD-OPERATE-TRANSFER (BOT) SCHEMES**

ABSTRACT

Reformation era has offering many chances as well as change in investment. In this regard is by providing the investor with an easy access to invest, including in it is the investment in the building structures project. Successful investment requires both strategy and analysis of market demand. BOT (*Build-Operate-Transfer*) scheme is one of the alternatives in join-investment that is suitable and in accordance with the increasing demand of building structures. The selection of BOT scheme as a project procurement system in the building structures could support the utilization of potential land located in the strategic area but not worth to sell. The objective of the study is to evaluate the investment in building structures by applying the BOT scheme, whether it is a proper and right way to invest in a potential land located in the strategic area. Case study by evaluating the selection of investment in the type of building structure on the land owned by the Department of Religion (Departemen Agama) located in Jl.MH. Thamrin no.6 Jakarta Pusat is used as the approach of the study. Data to support the evaluation was collected by interviewing the experts specializing in the property investment for more than 12 year. Supporting with the property market and the structure analysis, the data collected is evaluated qualitatively by applying the AHP method. To evaluate the quantitative data the cash-flow simulation and the sensitivity analysis to the parameters of feasible investment will be applied, finally it will be simulated by using Opquest method. Based on the evaluation, office building procured by applying the BOT scheme on the land owned by the Department of Religion is a right investment. Based on the evaluation to the parameters of feasible investment on the land owned by the Department of Religion shows that office building structures is a feasible investment, as the IRR is 17.02 % and the Net Present Value is Rp.87,977,219,968.00. With the interest rate or 12 % per annum and equity 20 %, the BEP will be obtained in the year-14th. It applied to the conservative investor.

Key words : investment, office building, factor of project selection, investor, BOT scheme.