

BAB V

TEMUAN DAN BAHASAN

5.1 PENDAHULUAN

Berdasarkan penjabaran pada bab IV mengenai analisa pemilihan proyek, maka dapat diketahui beberapa temuan yang dihasilkan dalam penelitian ini. Pada bab V ini akan dijelaskan mengenai temuan yang dihasilkan serta pembahasannya, sehingga diharapkan dengan adanya pembahasan mengenai temuan yang dihasilkan dapat memberikan kesimpulan akhir yang dapat menjawab pertanyaan penelitian yang telah dikemukakan sebelumnya.

5.2 TEMUAN

Dari berbagai tahapan penelitian dan analisis yang dilakukan terhadap rencana investasi proyek properti di lahan milik Departemen Agama, diperoleh temuan-temuan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan hasil analisa *Hierarchy Process* diperoleh bahwa kantor menduduki peringkat pertama dalam pemilihan jenis properti di lahan milik Departemen Agama, dengan bobot sebesar 103,3524. Hasil ini diperoleh berdasarkan hasil penilaian pakar terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan investasi proyek properti pada suatu lahan. Dalam proses analisa ini, juga didapat bahwa faktor yang paling mempengaruhi pemilihan investasi tersebut adalah faktor pasar.
- b. Hasil dari analisa lahan dan bangunan terhadap 4 proyek properti yang dikaji, ditemukan bahwa *mall* tidak layak untuk dibangun diatas lahan milik Departemen Agama.
- c. Dari analisa pasar properti yang telah dilakukan terhadap jenis properti gedung perkantoran, hotel, dan apartemen, didapat *projected occupancy rate* tahun 2009 untuk masing-masing properti adalah 81,14 %, 51,59%, dan 36,95%.
- d. Berdasarkan hasil perhitungan finansial, dengan suku bunga 12% dan *equity* 20%, maka diperoleh IRR sebesar 17,02 %, NPV Rp

87.977.219.968,02, perolehan profit sebesar Rp 1.828.798.850.766,51 dan BEP pada tahun ke-14.

- e. Dari hasil analisa sensitivitas dan analisa regresi yang dilakukan terhadap *cash flow* investor, diketahui bahwa semakin besar *equity* yang diberikan investor maka IRR yang diperoleh investor akan semakin kecil.

5.3 PEMBAHASAN

5.3.1 Hasil Analisa *Hierarchy Process*

Dalam proses analisa hirarki ini, dilakukan penilaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan investasi proyek properti di lahan milik Departemen Agama. Pada penilaian faktor yang paling mempengaruhi pemilihan jenis proyek tersebut, terdapat perbedaan antara kelima pakar. Dua orang pakar yang bekerja di bidang konsultan menyatakan bahwa faktor yang paling penting dipertimbangkan dalam melakukan investasi adalah faktor politik, dan ketiga pakar lainnya menyatakan bahwa faktor paling penting dipertimbangkan dalam melakukan investasi adalah faktor pasar. Dengan adanya perbedaan tersebut menjadikan besar bobot dan ranking masing-masing faktor seperti yang terlihat pada tabel 5.1 dibawah ini.

Tabel 5. 1 Ranking dari Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Proyek

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Proyek	Bobot	Ranking
Faktor Pasar	1,000	I
Faktor Finansial dan Ekonomi	0,919	II
Faktor Politik	0,772	III
Faktor Teknis	0,403	IV

(Sumber: Hasil Olahan)

Faktor pasar menempati ranking pertama yang berarti merupakan hal yang paling penting dipertimbangkan dalam

pemilihan investasi proyek properti karena dengan mengetahui bahwa kondisi suatu pasar properti sangat baik (*occupancy rate* minimal 50%) berarti akan menunjang finansial dan ekonomi dari investasi tersebut, dan dengan didukung kondisi politik yang baik termasuk didalamnya adalah peraturan-peraturan serta kebijakan terkait regulasi bangunan, tentu saja membuat semua hal yang menyangkut permasalahan teknis dapat diatasi dengan baik. Kondisi tersebut didukung dengan pernyataan Sutojo (2006), yang menyatakan bahwa evaluasi pasar dan pemasaran menempati urutan pertama dalam pelaksanaan studi kelayakan proyek. Hal itu disebabkan karena suatu investasi proyek akan berhasil operasionalnya (secara teknis) apabila dapat memasarkan produknya (dalam hal ini bangunan gedung) secara kompetitif, menguntungkan, dan tidak terhambat dengan permasalahan yang menyangkut politik dan regulasi.

Dari hasil pembobotan faktor-faktor tersebut untuk masing-masing jenis properti didapat bahwa jenis proyek yang dapat diinvestasikan pada lahan milik Departemen Agama adalah gedung perkantoran. Menurut para pakar, besarnya permintaan pasar terhadap gedung perkantoran saat ini dan potensi pertumbuhan gedung perkantoran di masa mendatang masih sangat tinggi. Dengan anggaran investasi serta biaya operasional yang rendah, perkantoran masih menjadi alternatif investasi yang diminati. Penemuan tersebut juga didukung oleh Anton Sitorus dalam *Asia Pasific Property Digest* bahwa dalam 1-2 tahun ke depan, pasar perkantoran diprediksi akan menjadi 'primadona' di pasar properti Jakarta, selama kondisi makro ekonomi dan stabilitas politik mampu dipertahankan. Tren pembangunan gedung perkantoran ini dipicu tingginya permintaan dari tenant akan ruang kantor berkualitas baik, mengingat stabilnya perekonomian sehingga banyak perusahaan lokal meminta penambahan luas ruang kantor.

Hal lain yang mendasari pemilihan jenis investasi proyek properti adalah letak lokasi properti tersebut. Letak lokasi lahan yang berada di Jl. MH. Thamrin, dimana merupakan salah satu wilayah yang termasuk kawasan *Central Business District* (CBD) di Jakarta. Tren yang sedang berkembang saat ini adalah investor beramai-ramai untuk membangun gedung perkantoran di kawasan CBD. Hal tersebut menjadikan lokasi ini menjadi salah satu lokasi strategis yang dicari investor untuk dilakukan pembangunan properti diatas lahan tersebut. Hasil riset kuartal III tahun 2007 yang dilakukan oleh Bank Indonesia, juga menyatakan bahwa jumlah ruang perkantoran di CBD akan terus bertambah dalam tiga tahun ke depan, bahkan menurut hasil riset Jones Lang LaSalle (sumber: *Jakarta Property Market Review*) 61% akan terkonsentrasi di wilayah Sudirman-Thamrin.

Letak lahan yang dipinggir jalan protokol dan mudah diakses berbagai kendaraan, baik pribadi maupun kendaraan umum menjadikan gedung perkantoran merupakan alternatif terbaik untuk dibangun pada lahan tersebut, karena dengan dibangunnya gedung perkantoran tentu akan membuka lapangan pekerjaan, baik bagi masyarakat disekitar maupun masyarakat yang tidak tinggal disekitar lokasi, dimana mereka membutuhkan aksesibilitas yang baik dan mudah dalam pencapaiannya agar dapat tepat waktu untuk sampai lokasi kerjanya. Hal tersebut tentu bertentangan dengan pemilihan lokasi untuk apartemen. Pada umumnya, para penyewa apartemen memilih lokasi yang jauh dari jalan protokol untuk mereka tinggal, karena dengan lokasi tinggal bukan di jalan protokol para penyewa apartemen dapat memiliki privasi yang jauh lebih baik dibandingkan tinggal di tepi jalan protokol.

5.3.2 Hasil Analisa Lahan dan Bangunan Proyek

Secara umum hasil analisis pada lahan dan bangunan proyek memberikan suatu kecenderungan bahwa semakin besar properti

yang terbangun akan memberikan pemasukan yang semakin besar pula, tetapi tentu saja kita tidak dapat membangun suatu properti sebesar-besarnya. Properti ini terikat terhadap peraturan yang berlaku, dan standar-standar sesuai dengan jenis properti tersebut. Hal utama yang menjadi pertimbangan dalam analisis lahan dan bangunan proyek adalah luas tapak dari bangunan (*floor plate*), karena luas tersebut dibatasi oleh luas lahan yang boleh dibangun dimana tergantung dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang berlaku, standar luasan yang umum digunakan pada properti tersebut. Batasan-batasan inilah yang memberikan suatu *floor plate* pada jangkauan tertentu yang dianggap *feasible*, seperti yang terlihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5. 2 *Floor Plate* Properti Yang Dapat Terbangun pada Lahan Departemen Agama

Jenis Properti	<i>Floor Plate</i> Standar (m ²)	<i>Floor Plate</i> Izin (m ²)	<i>Floor Plate</i> Yang Dapat Terbagun (m ²)
Gedung Kantor	2000 - 2500	2400	2000 - 2400
Gedung Hotel	1000 - 1500	2400	1000 - 1500
Gedung Apartemen	1000 - 1500	2400	1000 - 1500
Pertokoan (<i>mall</i>)	> 5000	2400	0

(Sumber: Poerbo, 1993 dan Hasil Olahan)

Pada tabel terlihat untuk gedung perkantoran, hotel, dan apartemen *floor plate* standarnya berada di bawah *floor plate* izin, sehingga kita bebas memilih sesuai dengan *floor plate* standar yang ada, tetapi tidak demikian halnya dengan *floor plate* standar dari pertokoan (*mall*), dimana nilainya minimumnya lebih besar daripada *floor plate* izin yang berlaku pada lahan milik Departemen Agama, sehingga pertokoan (*mall*) ini tidak memungkinkan untuk dibangun sesuai standar yang ada. Pernyataan tersebut didukung oleh pendapat kelima pakar bahwa sangat tidak mungkin untuk membangun pertokoan (*mall*) pada lahan tersebut, karena luas lahan yang ada hanya seluas 6.000 m².

5.3.3 Hasil Analisa Pasar Properti

Analisa pasar properti memberikan nilai penggunaan rata-rata dari suatu properti. Pada umumnya parameter dari analisa properti ini adalah *occupancy rate* rata-rata dari properti yang akan dibangun nantinya harus lebih besar dari *occupancy rate* rata-rata properti sejenis yang ada sekarang. Hal ini tidak lain untuk memberikan dasar untuk mengasumsikan peluang untuk properti tersebut meningkat *occupancy rate* rata-ratanya di tahun-tahun yang akan datang, sehingga akan meningkat pula pendapatannya.

Occupancy rate ini berpengaruh pada analisa teknis sebelumnya, sehingga apabila kita ingin memaksimalkan suatu usulan investasi agar *feasible* terhadap kondisi pasar yang ada, maka besaran fisik dari properti ini secara tidak langsung terbatas pada tingkat tertentu agar properti tersebut masih *feasible* pada analisa pasar properti ini. Selain itu, kita juga dapat membuat beberapa skenario *cashflow* sehingga *occupancy rate* menjadi *feasible*.

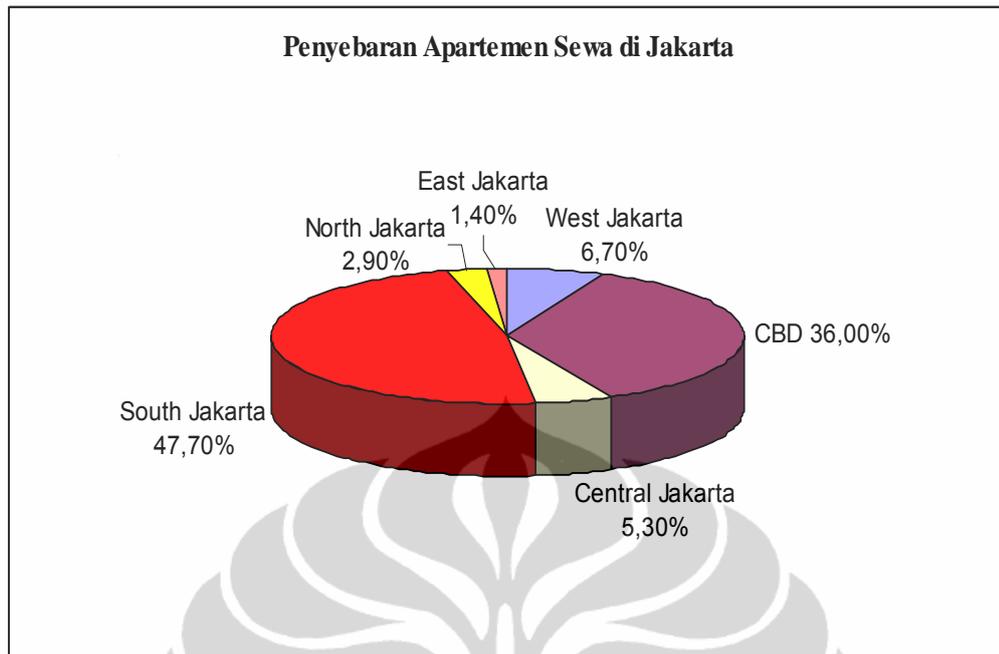
Berdasar hasil analisa pasar properti untuk gedung perkantoran, hotel, dan apartemen, ketiganya dapat dikatakan tidak *feasible*, karena proyeksi *occupancy rate* masing-masing properti di wilayah CBD pada saat properti selesai dibangun (2009) lebih kecil daripada *occupancy rate* saat ini (2007). Jenis properti yang masih memiliki nilai *occupancy rate* yang tinggi pada saat selesai dibangun adalah gedung perkantoran (81,14%), sedangkan pada hotel dan apartemen memiliki nilai *occupancy rate* yang sangat rendah (dibawah 50%). Hal ini yang menjadikan hotel dan apartemen menjadi tidak *feasible*, karena meskipun *cashflow* dari kedua dapat diskenariokan tetap memperoleh keuntungan, tentu saja akan memperlama masa *break even point* dari investasi tersebut, dan tentu hal tersebut sangat dihindari oleh investor. Matriks *occupancy rate* dari masing-masing properti dapat dilihat pada tabel 5.3 dibawah ini.

Tabel 5. 3 Hasil *Occupancy Rate* Properti Kawasan CBD Jakarta

Jenis Properti	Gedung Perkantoran	Hotel	Apartemen
<i>Occupancy Rate</i> (2007)	87,19 %	57,86 %	71,834 %
<i>Projected Demand</i> (2009)	3.625.000 m ²	4452 kamar hotel	1.018 unit apartemen
<i>Projected Supply</i> (2009)	4.467.500 m ²	9162 kamar hotel	2.761 unit apartemen
<i>Projected Occupancy Rate</i> (2009)	81,14 %	51,59 %	36,95 %

(Sumber: Hasil Olahan)

Penurunan *occupancy rate* pada properti apartemen yang cukup tajam disebabkan saat ini pasar sudah mulai jenuh dengan keberadaan apartemen, khususnya di daerah CBD. Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, bahwa para penyewa apartemen berbanding terbalik dengan penyewa gedung perkantoran, mereka yang memutuskan untuk tinggal di apartemen jauh memilih tinggal di apartemen diluar area CBD. Hal ini akan terlihat pada diagram penyebaran apartemen sewa di Jakarta yang ditunjukkan dalam gambar 5.1 dibawah ini.



(Sumber : Konsultan Jasa Properti, 2007)

Gambar 5. 1 Penyebaran Apartemen di Jakarta

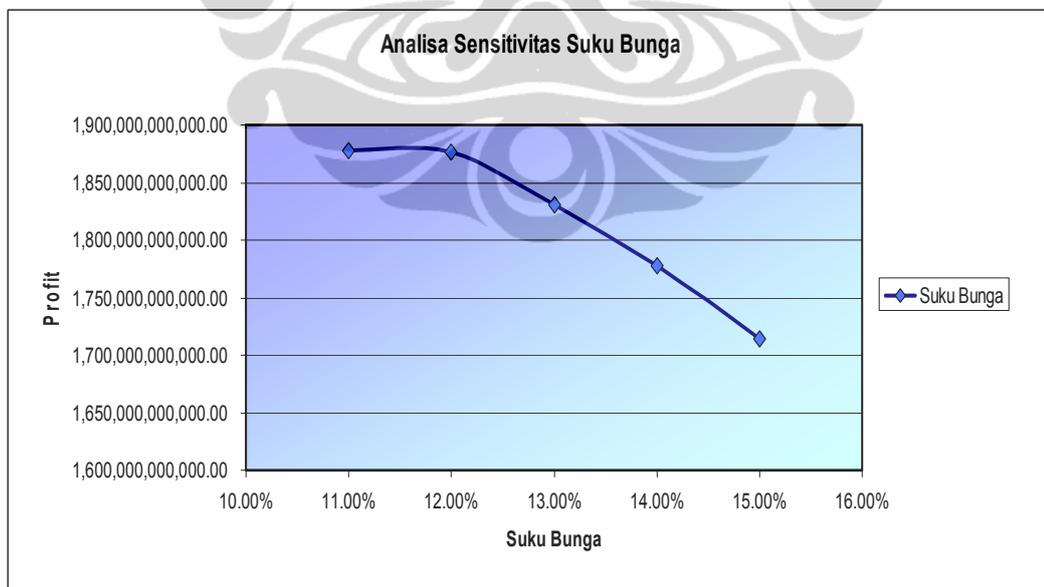
Berdasarkan hasil analisa kualitatif yang didukung dengan literatur, analisa lahan dan bangunan serta analisa pasar properti, maka jenis properti yang dianggap layak dan dapat dilakukan analisa finansial adalah gedung perkantoran.

5.3.4 Hasil Analisa Finansial

Berdasarkan hasil perhitungan finansial diperoleh IRR sebesar 17,02 %, total profit Rp 1.828.798.850.766,51 dan BEP pada tahun ke-14. Kondisi tersebut merupakan kondisi *baseline* cashflow dengan penggunaan asumsi suku bunga 12% dan equity 20%. Dengan nilai $IRR > \text{suku bunga bank}$, $\text{profit} > 0$ serta BEP pada tahun ke-14 yang berarti investor masih memiliki banyak waktu untuk menikmati keuntungan secara bersih, maka investasi gedung perkantoran di lahan milik Departemen Agama dinyatakan layak. Akan tetapi kondisi tersebut tidak dapat secara langsung digunakan investor untuk memutuskan akan berinvestasi. Hal tersebut dikarenakan adanya ketidakpastian proyek konstruksi yang membawa masalah pada terjadinya perubahan nilai-nilai pada berbagai perkiraan

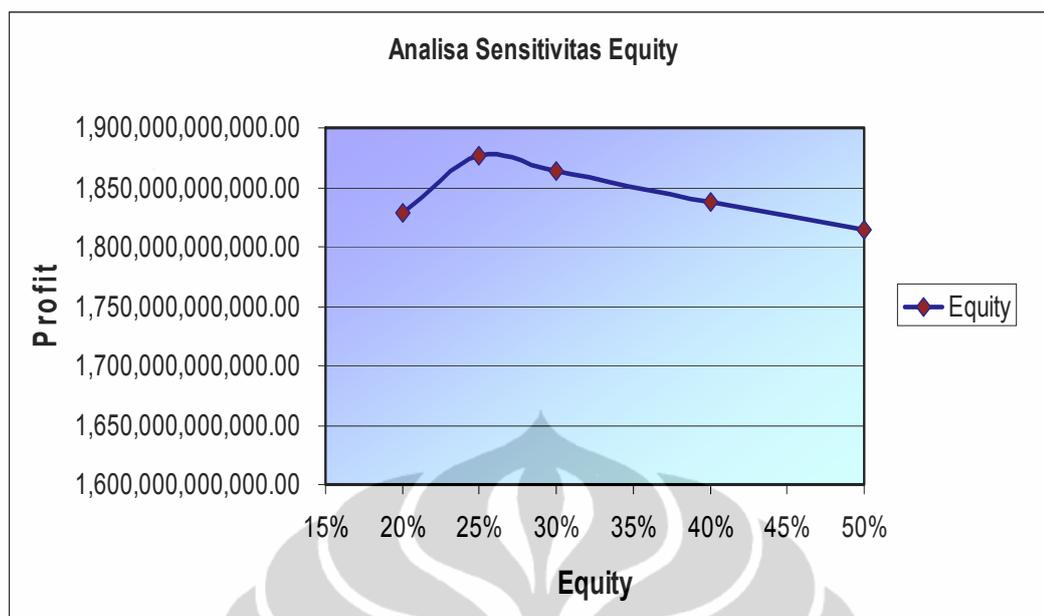
yang digunakan pada analisis studi kelayakan investasi. Berbagai faktor yang berpengaruh pada investasi masing-masing mempunyai tingkat hubungan dan pengaruh yang berbeda-beda. Faktor ekonomi yang erat kaitannya dengan parameter kelayakan investasi membawa dampak yang dapat menyebabkan perubahan kelayakan investasi secara signifikan.

Pada analisa sensitivitas yang dilakukan ditinjau dua faktor ekonomi, yaitu perubahan suku bunga bank dan penyertaan modal (*equity*). Dari analisa diperoleh bahwa tingkat suku bunga mempunyai sensitivitas tinggi sedangkan penyertaan modal (*equity*) mempunyai tingkat sensitivitas yang lebih rendah. Kondisi tersebut dapat dilihat dalam gambar 5.2 dan gambar 5.3. Perubahan tingkat suku bunga sangat berpengaruh pada biaya yang harus dikeluarkan sebagai pengembalian pinjaman. Kenaikan suku bunga berarti adanya peningkatan dana yang keluar sehingga hasil akhir yang diperoleh akan menurun. Sedikit perubahan pada suku bunga menurunkan nilai profit yang cukup besar.



(Sumber: Hasil Olahan)

Gambar 5. 2 Grafik Analisa Sensitivitas Suku Bunga



(Sumber: Hasil Olahan)

Gambar 5. 3 Grafik Analisa Sensitivitas *Equity*

Selain meninjau sensitivitas suku bunga dan *equity*, dilakukan pula analisa sensitivitas untuk mengetahui pengaruh perubahan tingkat suku bunga dan *equity* terhadap nilai IRR, profit dan BEP dengan tujuan mencari tingkat suku bunga dan *equity* optimum untuk memperoleh nilai IRR, NPV, profit dan BEP yang menguntungkan. Hasil analisa sensitivitas pengaruh perubahan suku bunga dan *equity* terhadap Nilai IRR, NPV, Profit dan BEP dapat dilihat pada tabel 5.4 dibawah ini. Nilai IRR, NPV, Profit dan BEP tersebut merupakan besaran nilai yang dimiliki investor atau dengan kata lain berdasarkan *cash flow* investor, bukan merupakan *cash flow* proyek. Adapun alasan ditinjaunya *cash flow* investor, karena keuntungan yang diperoleh proyek belum tentu merupakan keuntungan yang akan diperoleh investor seutuhnya.

Tabel 5. 4 Rekapitulasi Hasil Analisa Sensitivitas Suku Bunga dan *Equity*

Suku Bunga 11%	IRR	NPV	Profit	BEP
Equity 20%	17,81%	133,065,222,889.72	1,878,145,862,291.99	14
Equity 25%	16,70%	122,882,698,905.87	1,877,756,783,997.06	14
Equity 30%	15,69%	109,753,164,809.97	1,864,627,249,901.15	14
Equity 40%	14,19%	84,756,503,745.04	1,839,630,588,837.44	14
Equity 50%	13,15%	62,856,122,732.09	1,817,730,207,823.32	14
Suku Bunga 12%	IRR	NPV	Profit	BEP
Equity 20%	17,02%	87,977,219,968.02	1,828,798,850,766.51	14
Equity 25%	16,59%	88,997,834,927.47	1,876,480,239,972.51	14
Equity 30%	15,60%	75,771,641,693.99	1,863,254,046,739.03	14
Equity 40%	14,11%	50,701,988,974.71	1,838,184,394,019.76	14
Equity 50%	13,03%	27,320,770,060.74	1,814,803,175,102.77	15
Suku Bunga 13%	IRR	NPV	Profit	BEP
Equity 20%	16,26%	51,066,886,888.29	1,771,475,468,729.30	15
Equity 25%	15,91%	51,066,886,888.29	1,830,592,837,892.26	14
Equity 30%	15,51%	47,760,166,981.91	1,861,887,319,874.13	14
Equity 40%	14,04%	22,626,947,848.32	1,836,754,100,740.54	14
Equity 50%	12,97%	(683,611,164.16)	1,813,443,541,728.05	15
Suku Bunga 14%	IRR	NPV	Profit	BEP
Equity 20%	15,45%	20,234,475,089.50	1,701,689,630,423.07	16
Equity 25%	15,25%	19,792,473,534.51	1,778,154,714,279.89	15
Equity 30%	15,14%	19,792,473,534.48	1,840,350,161,588.33	14
Equity 40%	13,97%	(649,296,214.00)	1,835,339,929,797.09	14
Equity 50%	12,92%	(23,881,759,612.45)	1,812,107,466,395.56	15
Suku Bunga 15%	IRR	NPV	Profit	BEP
Equity 20%	14,59%	(5,115,843,378.85)	1,626,078,194,173.69	17
Equity 25%	14,54%	(6,611,283,875.74)	1,713,772,259,259.26	16
Equity 30%	14,57%	(6,857,067,011.92)	1,795,048,300,259.60	15
Equity 40%	13,90%	-(20,057,402,557.00)	1,833,942,080,375.49	14
Equity 50%	12,86%	(43,204,645,027.33)	1,810,794,837,903.87	15

(Sumber: Hasil Olahan)

Dari hasil tabulasi analisa diatas, dapat dilihat bahwa semakin tinggi tingkat suku bunga dan nilai *equity* maka nilai IRR, NPV dan profit yang diperoleh akan semakin kecil dan hal tersebut juga akan berpengaruh terhadap BEP. Pada perolehan profit, semakin besar dikeluarkannya *equity* akan menurunkan profit, karena dengan semakin membesarnya *equity*, semakin besar pinjaman yang harus dilakukan sehingga beban bunga yang harus dibayarkan pun semakin besar. Dengan kondisi tersebut, profit yang diperoleh akan semakin kecil dan tentunya pengembalian atas *equity* yang dikeluarkan investor semakin lama. Semakin lama pengembalian *equity*, tentu saja mempengaruhi BEP. Kondisi tersebut tentu akan berbeda dengan kondisi *cash flow* proyek, dimana semakin besar *equity* yang dikeluarkan investor akan semakin meningkatkan nilai IRR, NPV, dan profit, sehingga BEP akan semakin cepat diperoleh. Berdasarkan gambaran tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pendapatan yang diperoleh investor sangat dipengaruhi oleh besarnya *equity* yang dikeluarkan investor. Semakin besar jumlah *equity* yang dikeluarkan investor, yang berarti semakin besar beban dana yang harus ditanggung investor pada awal masa investasi, maka semakin kecil nilai IRR dan NPV yang akan diperoleh investor.

Besarnya pengaruh *equity* terhadap IRR juga diperlihatkan dari hasil analisa regresi yang dilakukan. Berdasarkan proses tersebut diperoleh bahwa hubungan regresi antara *equity* dengan IRR sangat kuat. Sedangkan nilai negatif yang ditunjukkan pada koefisien *equity* (lihat tabel 4.10) menunjukkan bahwa setiap penambahan nilai *equity* sebesar 1%, maka nilai IRR akan menurun sebesar 0,14%. Hal tersebut yang menyebabkan garis regresi yang dihasilkan menurun. Kondisi tersebut disebabkan karena nilai IRR yang dicari merupakan nilai IRR yang dimiliki investor. Pada awal investasi investor mengeluarkan dana (*equity*) yang cukup besar, tanpa memperoleh pendapatan sama sekali, sehingga pada awal investasi kondisi *cash*

flow yang dimiliki investor negatif, dan untuk tahun-tahun berikutnya kas kosong, karena dari pendapatan yang diperoleh proyek sepenuhnya untuk membayar pinjaman dan bunganya terlebih dahulu. Investor baru mendapatkan pengembalian atas *equity*nya ditahun ke-14. Sedangkan pengaruh perubahan *equity* terhadap profit tidak memiliki hubungan regresi sekuat *equity* dengan IRR. Dengan nilai *R square* sebesar 0,347 berarti menunjukkan bahwa hanya 34,7% nilai variabel profit dipengaruhi nilai *equity*. Pada pemodelan regresi selanjutnya, yaitu model hubungan regresi antara variabel *equity*, IRR, dan profit diperoleh bahwa tingkat pengaruh *equity* dan IRR terhadap perubahan nilai profit sebesar 36%, dan sisanya berasal dari faktor lainnya dengan tingkat signifikansi 0,409 yang berarti taraf kepercayaan terhadap hubungan regresi ini hanya 60%.

Pada analisa yang telah dilakukan, perolehan model regresi digunakan untuk mencari nilai *equity* dan IRR yang optimum dalam rangka menghasilkan profit yang maksimum. Berdasarkan hasil optimalisasi yang telah dilakukan terhadap *baseline cash flow* (**Lampiran E**) diatas, didapat nilai *equity* yang optimum sebesar 21,21% dengan asumsi suku bunga sebesar 12%, sehingga diperoleh nilai IRR sebesar 16,55% profit Rp 2.003.400.000.000,00. Dengan kondisi tersebut dapat dinyatakan bahwa investasi gedung perkantoran masih layak untuk dilakukan. Proses perolehan nilai optimalisasi besarnya *equity* dapat dilihat dalam **Lampiran H**.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pakar properti yang berfungsi untuk memvalidasi hasil analisa finansial tersebut, diperoleh opini bahwa untuk menyatakan kelayakan investasi bagi investor dapat dilihat dari kecenderungan pembuatan portfolio investasi yang menjadi tren saat ini. Portfolio investasi merupakan konsep berinvestasi yang menawarkan pilihan-pilihan investasi yang dibentuk berdasarkan riset dan analisis yang mendalam, dengan menggabungkan unsur pengenalan profil risiko, pengetahuan produk,

diversifikasi dan aset alokasi, yang diharapkan pada akhirnya dapat memberikan hasil yang optimal. Portfolio tersebut tidak hanya tergantung pada karakteristik produk investasi, melainkan juga tergantung karakteristik investor.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pakar properti tersebut juga diperoleh data tren portfolio investasi saat ini baik untuk conservative investor maupun aggressive investor yang dapat dilihat dalam tabel 5.5 dan tabel 5.6 dibawah ini.

**Tabel 5. 5 Portfolio Investasi Conservative Investor
(Posisi: Desember 2007)**

Jenis Investasi	Conservative Investor		
	% Dana Yang Digunakan	% Bunga	% Return
Deposito	10%	7%	0,70%
Obligasi	60%	12%	7,20%
Saham/Reksa Dana	30%	30%	9,00%
Total			16,90%

(Sumber: Hasil Olahan Berdasarkan Wawancara Pakar)

**Tabel 5. 6 Portfolio Investasi Aggressive Investor
(Posisi: Desember 2007)**

Jenis Investasi	Aggressive Investor		
	% Dana Yang Digunakan	% Bunga	% Return
Deposito	10%	7%	0,70%
Obligasi	20%	12%	2,40%
Saham/Reksa Dana	70%	30%	21,00%
Total			24,10%

(Sumber: Hasil Olahan Berdasarkan Wawancara Pakar)

Dari tabel diatas, maka dinyatakan bahwa investasi gedung perkantoran pada lahan milik Departemen Agama layak untuk investor yang konservatif, dikarenakan nilai IRR besar nilai IRR yang dihasilkan pada investasi gedung perkantoran ini lebih besar dari bunga obligasi saat ini, sehingga dalam pembuatan portfolio investasi, investor dapat mengkomposisi ulang persentase penggunaan dana yang dimiliki untuk berinvestasi dibidang properti,

terutama untuk conservative investor, karena sebagian % dana yang dimiliki diberikan untuk berinvestasi pada obligasi. Sedangkan untuk investor yang memiliki karakter agresif, dimana sebagian dana yang dimilikinya disimpan untuk investasi saham/reksa dana, investasi gedung perkantoran di lahan milik Departemen Agama tidak layak karena IRR yang dihasilkan jauh dibawah bunga saham/reksa dana.

Kelayakan investasi gedung perkantoran ini juga dirasakan oleh debitur selaku pemberi pinjaman dan Departemen Agama selaku pemilik tanah. Selaku pemberi pinjaman, debitur mendapatkan keuntungan dari besarnya bunga yang dibayar oleh investor atas pinjaman yang dilakukan. Sedangkan bagi Departemen Agama, selaku pemilik lahan tidak dapat dibeli oleh investor, maka dengan kerjasama BOT ini, Departemen Agama akan mendapatkan aset berupa gedung pada akhir masa konsesi dan royalti sebesar Rp 4.500.000.000,00 yang akan dibayar oleh investor setiap tahunnya.

5.4 KESIMPULAN

Dalam pelaksanaan penelitian ini dilakukan beberapa tahapan analisa data yaitu analisa kualitatif menggunakan metode AHP guna memperoleh kesimpulan bahwa jenis property yang tepat dibangun diatas lahan milik Departemen Agama adalah gedung perkantoran. Hal tersebut juga didukung dengan hasil analisa lahan dan bangunan serta analisa pasar properti, dimana dari hasil analisa-analisa tersebut didapat luas lantai gedung perkantoran yang akan dibangun sebesar 2000 m² dengan tinggi 15 lantai serta nilai *occupancy rate* sebesar 81,14%. Kondisi tersebut menjadikan gedung perkantoran merupakan investasi terbaik dibandingkan kedua jenis properti lainnya. Hal tersebut juga didukung dengan hasil analisa terhadap *baseline cashflow*. Akan tetapi berdasarkan pendapat pakar, kelayakan secara finansial yang diperoleh dalam investasi gedung perkantoran pada lahan milik Departemen Agama hanya dapat berlaku bagi investor yang memiliki karakter konservatif.

BAB VI

PENUTUP

6.1 PENDAHULUAN

Pada bab terakhir ini, akan diuraikan beberapa kesimpulan dan saran yang dirangkum berdasarkan penelitian yang telah dilakukan. Dengan adanya kesimpulan dan saran ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi perkembangan penelitian ini selanjutnya.

6.2 KESIMPULAN

Dari penelitian yang dilakukan, didapatkan kesimpulan sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditetapkan, yaitu:

1. Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, ditetapkan bahwa jenis properti yang layak dibangun pada lahan milik Departemen Agama di Jl. MH. Thamrin No.6 Jakarta Pusat dengan skema kerjasama BOT adalah gedung perkantoran.
2. Secara analisa finansial investasi gedung perkantoran di lahan milik Departemen Agama dinyatakan layak dengan nilai IRR sebesar 17,02% profit Rp 1.828.798.850.766,51, NPV Rp. 87.977.219.968,02 dan BEP pada tahun ke-14 dengan suku bunga dan *equity* sebesar 12% dan 20%.
3. Investasi gedung perkantoran di lahan milik Departemen Agama juga dinyatakan layak bagi debitur selaku pemberi pinjaman karena seluruh pinjaman beserta bunganya dapat dikembalikan oleh investor, sehingga debitur mendapatkan keuntungan lebih dari besarnya bunga yang dibayarkan.
4. Selaku pemilik tanah, Departemen Agama mendapatkan keuntungan berupa aset yang akan diserahkan pada akhir masa konsesi dan royalti atas tanah yang disewakan sebesar Rp 4.500.000.000,00 yang dibayarkan setiap tahun sampai masa konsesi selesai.

5. Dari hasil kajian ini, dapat disimpulkan lokasi lahan yang cocok untuk dibangun gedung perkantoran adalah sebagai berikut :
 - a. Berada didaerah pusat pemerintahan, pusat bisnis dan perekonomian.
 - b. Dapat diakses dari berbagai arah / multiakses.
 - c. Sarana dan prasarana disekitar lokasi dapat menghubungkan keberbagai kawasan pemerintahan, bisnis dan perekonomian lainnya.
 - d. Sudah ditunjang oleh fasilitas infrastruktur seperti :
 - Jaringan telepon dari Perumtel
 - Jaringan listrik dari PLN
 - Jaringan air minum dari PDAM
 - Sistem drainase lingkungan
 - Sistem transportasi angkutan masal

6.3 SARAN

Saran-saran yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini agar selanjutnya dapat dilakukan penelitian lanjutan dengan hasil yang lebih maksimal lagi antara lain :

1. Melakukan jenis penelitian yang sama pada lahan yang berbeda, sehingga pada akhirnya dapat dilakukan optimalisasi lahan dengan mengetahui jenis-jenis properti apa saja yang layak dibangun pada lahan-lahan berpotensi di Jakarta.
2. Dalam melakukan jenis penelitian yang serupa, faktor teknis pemilihan lokasi perlu ditambahkan pembahasan yang lebih fokus terhadap kondisi lahan yang akan dijadikan studi kasus, seperti aksesibilitas, *land use*, *land utilization*, dan analisa terhadap perkembangan ekonomi daerah disekitar lahan, dengan tujuan agar dapat diketahui nilai suatu lahan pada masa yang akan datang.
3. Dalam penelitian selanjutnya dapat dilakukan analisa *stakeholder* pada jenis proyek BOT lain, yang melibatkan banyak *stakeholder* didalamnya.

4. Mengadakan kajian untuk memperbaiki IRR yang ada dengan melakukan berbagai strategi, seperti :
 - memperoleh deviden sejak mulai mendapatkan pendapatan dengan membagi sebagian laba bersih untuk pengembalian *equity* (misal
 - menjadikan pekerjaan konstruksi sebagai *turnkey project*, dengan sistem tersebut investor dapat mengalihkan risiko pembiayaan yang besar diawal tahun kepada pihak ketiga (kontraktor) sehingga dapat mengurangi jumlah pengeluaran
5. Setelah diperoleh skema pendanaan yang optimal bagi para pihak yang terlibat didalamnya (pemilik lahan, investor, dan debitur) serta kriteria yang mempengaruhi pemenuhan suatu jenis bangunan gedung di suatu lahan, pada penelitian lanjutan dapat dilakukan kajian guna mencari faktor-faktor risiko yang mempengaruhi proses investasi tersebut.

DAFTAR ACUAN

- [1] Agung M. Wibowo, *Risk Management dalam Private Finance Initiative*, (Makalah Seminar: Seminar Nasional Private Finance Initiative, 2005)
- [2] Suratman, *Studi Kelayakan Proyek: Teknik dan Penyusunan Laporan*, (Yogyakarta: J&J Learning, 2001), hal. 34
- [3] Triton Prawira Budi, S,Si., *Manajemen Investasi Proyek – Analisis & Strategi*, (Yogyakarta: Tugu Publisher, 2005), hal. 21
- [4] Siswanto Sutojo, *Project Feasibility Study (Studi Kelayakan Proyek, Konsep, Teknik & Kasus)*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2006), hal. 5
- [5] Brik Ibrahim. “*Project Financing Driven Feasibility Study* Bangunan Gedung Komersial Dalam Rangka Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Melalui Kerjasama Investasi (Studi Kasus: *Institutional Engineering*).” Thesis Manajemen Proyek, Program Pasca Sarjana Fakultas Teknik UI, Depok, 2004, hal. 2-3
- [6] Triton Prawira Budi, S,Si., Loc.cit., hal. 128
- [7] Imam Soeharto, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, (Jakarta: Erlangga, 1997), hal. 343
- [8] Kasmir, SE, MM dan Jakfar, SE, MM, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Bogor: Kencana, 2003), hal. 11
- [9] Imam Soeharto, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, (Jakarta: Erlangga, 1997), hal. 354
- [10] Avrom, Bendavid, *Regional Economic Analysis for Practitioners*, (New York: Praeger Publishers, 1974), hal 4
- [11] C.V. Patton dan D.S.Sawicki, *Basic Methods of Policy Analysis & Planning*, (NJ: Prentice-Hall, Englewood Cliffs, 1986), hal. 156
- [12] Triton Prawira Budi, S,Si., Loc.cit., hal. 82
- [13] C.V. Patton dan D.S.Sawicki, Loc.cit, hal 159
- [14] Ibid, hal. 161
- [15] L.R. Jauch dan W.F. Glueck, *Manajemen Strategis dan Kebijakan Perusahaan*, terj. Murad dan Sitanggang, (Jakarta: Erlangga, 1997), hal. 195

- [16] Johar Arifin, *Aplikasi Excel dalam Perencanaan Keuangan*, (Jakarta: PT Elexmedia Computindo, 2005), hal. 191
- [17] Triton Prawira Budi, S,Si., Loc.cit., hal. 129
- [18] Ibid
- [19] Merna A. dan N.J. Smith, *Projects Procured by Privately Financed Concession Contracts Vol 1 and Vol 2*, (Asia Law & Practice Ltd, 1996)
- [20] John D. Finnerty. *Project Financing; Asset-Based Financial Engineering*. (John Wiley & Sons. 1996), hal 2
- [21] Robert L.K. Tiong, Khim-Teck Yeo, S.C. McCarthy, “Critical Success Factors in Winning BOT Contracts”, *Journal of Construction Engineering and Management*, Vol 118 (Juni, 1992), hal. 217-227
- [22] Masri Singarimbun, Soffian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, (Jakarta: LP3ES, 1989), Hal. 96-97
- [23] Ibid, hal 102
- [24] Triton Prawira Budi, S,Si., *SPSS 13.0 Terapan, Riset Statistik Parametrik*, (Jakarta: Andi, 2005), Hal 117
- [25] Anton Sitorus, *Asia Pasific Property Digest* (Third Quarter 2007), Jones Lang LaSalle, Hal 26