

BAB IV ANALISA DATA

4.1. PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan dijelaskan mengenai proses analisa data, termasuk gambaran umum data yang di analisa guna mendapatkan jawaban dari pertanyaan penelitian dan pengolahan data yang berhasil dikumpulkan dengan menggunakan metode AHP.

4.2. GAMBARAN UMUM DATA

Sesuai dengan metode penelitian yang telah disebutkan dalam Bab terdahulu, pengumpulan data terdiri dari dua tahap yaitu:

1. Wawancara Pakar / Survey kuesioner Tahap 1 (Validasi Variabel)

Wawancara pakar tahap pertama ditujukan untuk mendapatkan validasi variabel-variabel yang perlu dipertimbangkan dan berpengaruh dalam membuat keputusan berinvestasi dalam real estate. Variabel yang berhasil dikumpulkan dari studi literatur adalah sebanyak 65 buah kemudian divalidasi oleh pakar sehingga ditentukan bahwa variabel yang valid adalah sebanyak 54 buah.

Adapun kriteria seorang pakar adalah sebagai berikut :

- a. Memiliki pengalaman dibidang developer / real estate minimal 10 tahun, atau
- b. Memiliki pengalaman menjual / sebagai marketing minimal 10 tahun, atau
- c. Memiliki pendidikan yang menunjang dibidangnya

2. Survei Responden

Setelah didapat variabel yang sudah divalidasi oleh pakar, maka tahap selanjutnya adalah melakukan penyebaran kuesioner atau angket kepada para responden. Responden yang dimaksud adalah para investor atau yang memiliki kriteria minimal memiliki real estate lebih dari satu.

Dengan jumlah Sampel menurut pendapat slovin yaitu

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} \dots\dots\dots(4.1)$$

Dimana,

n = Jumlah sampel

N = Jumlah responden

Ne = Tingkat kesalahan pengambilan Sampel (biasanya 5%)

Kuesioner bersifat tertutup dimana pada setiap pertanyaan terdapat jawaban yang telah direncanakan dan responden hanya diminta mengisi sesuai petunjuk. Penelitian dilakukan pada investor atau yang memiliki real estate lebih dari satu. Jumlah sampel atau responden minimum adalah 30 sampel.

Setelah penyebaran kuesioner kepada responden dan memperoleh faktor dominan yang menjadi mempengaruhi kelayakan investasi real estate, maka langkah selanjutnya adalah melakukan perincian kriteria sehingga terbentuk tingkatan yang paling penting atau berpengaruh terhadap kelayakan investasi real estate.

4.2.1 Wawancara Pakar Tahap Pertama (Validasi Variabel)

Dari kajian pustaka didapatkan variabel penelitian yang selanjutnya akan divalidasi melalui wawancara dengan pakar.

Adapun Pakar yang dihubungi dan mengisi kuesioner tahap pertama sebanyak 5 orang yang berasal dari perusahaan Developer di Indonesia, profil pakar sesuai dengan tabel dibawah ini.

Tabel 4.1 Profil Pakar

No.	Nama	Pendidikan	Perusahaan	Posisi	Pengalaman
1	Wiyoko Ariyanto	S1	PT. Bakri Swasakti Utama	<i>Project Manager</i>	10 tahun
2	Tuti Mugiastuti	S2	PT. Sri Pertiwi Sejati	<i>Marketing Manager</i>	20 tahun
3	Gatot Setio Walujo	S1	PT. Jaya Real Property	<i>Director</i>	30 tahun
4	Emma Y. Amihardja	S1	<i>PT. Rivela Adikarya</i>	<i>Marketing Manager</i>	30 tahun
5	Panangian Simanungkalit	S2	<i>Panangian Simanungkalit & Associated</i>	<i>Director</i>	25 tahun

Variabel yang sudah divalidasi oleh pakar kemudian dijadikan variabel dalam kuesioner tahap 2 (survey Responden). Adapun variabel hasil dari validasi dan menjadi variabel dalam kuesioner tahap 2 adalah sebagai berikut :

NO	VARIABLE MELAYANI YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN DALAM KEPUTUSAN BERINVESTASI REAL ESTATE	Yusuf Mulyono		Wijaya Utama		Gusti Wahyu Widada		Ariyanto Lemaningsih		MEKAN	STATUS REDUKSI BARRU	
		Ya	Tidak	Ya	Tidak	Ya	Tidak	Ya	Tidak			
X ₁₁	1. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	Yes	X ₁₁
X ₁₂	2. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	0.8	Yes	X ₁₂
X ₁₃	3. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	0.6	Yes	X ₁₃
X ₁₄	4. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₄
X ₁₅	5. Menentukan "berapa banyak"	0	0	0	0	0	0	0	0	0	No	
X ₁₆	6. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₆
X ₁₇	7. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₇
X ₁₈	8. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₈
X ₁₉	9. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₉
X ₂₀	10. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₀
X ₂₁	11. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₁
X ₂₂	12. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₂
X ₂₃	13. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₃
X ₂₄	14. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₄
X ₂₅	15. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₅
X ₂₆	16. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₆
X ₂₇	17. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₇
X ₂₈	18. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₈
X ₂₉	19. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₂₉
X ₃₀	20. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₀
X ₃₁	21. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₁
X ₃₂	22. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₂
X ₃₃	23. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₃
X ₃₄	24. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₄
X ₃₅	25. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₅
X ₃₆	26. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₆
X ₃₇	27. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₇
X ₃₈	28. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₈
X ₃₉	29. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₃₉
X ₄₀	30. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₀
X ₄₁	31. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₁
X ₄₂	32. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₂
X ₄₃	33. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₃
X ₄₄	34. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₄
X ₄₅	35. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₅
X ₄₆	36. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₆
X ₄₇	37. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₇
X ₄₈	38. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₈
X ₄₉	39. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₄₉
X ₅₀	40. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₀
X ₅₁	41. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₁
X ₅₂	42. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₂
X ₅₃	43. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₃
X ₅₄	44. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₄
X ₅₅	45. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₅
X ₅₆	46. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₆
X ₅₇	47. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₇
X ₅₈	48. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₈
X ₅₉	49. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₅₉
X ₆₀	50. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₀
X ₆₁	51. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₁
X ₆₂	52. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₂
X ₆₃	53. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₃
X ₆₄	54. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₄
X ₆₅	55. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₅
X ₆₆	56. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₆
X ₆₇	57. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₇
X ₆₈	58. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₈
X ₆₉	59. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₆₉
X ₇₀	60. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₀
X ₇₁	61. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₁
X ₇₂	62. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₂
X ₇₃	63. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₃
X ₇₄	64. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₄
X ₇₅	65. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₅
X ₇₆	66. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₆
X ₇₇	67. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₇
X ₇₈	68. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₈
X ₇₉	69. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₇₉
X ₈₀	70. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₀
X ₈₁	71. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₁
X ₈₂	72. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₂
X ₈₃	73. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₃
X ₈₄	74. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₄
X ₈₅	75. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₅
X ₈₆	76. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₆
X ₈₇	77. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₇
X ₈₈	78. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₈
X ₈₉	79. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₈₉
X ₉₀	80. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₀
X ₉₁	81. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₁
X ₉₂	82. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₂
X ₉₃	83. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₃
X ₉₄	84. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₄
X ₉₅	85. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₅
X ₉₆	86. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₆
X ₉₇	87. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₇
X ₉₈	88. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₈
X ₉₉	89. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₉₉
X ₁₀₀	90. Menentukan "berapa banyak"	1	1	1	1	1	1	1	1	1	Yes	X ₁₀₀

Identifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap keputusan investasi real estate

Penelitian ini bertujuan untuk

mengetahui faktor-faktor yang

berpengaruh terhadap keputusan

investasi real estate

dan untuk mengetahui faktor-faktor

yang berpengaruh terhadap

Tabel 4.3. Variabel yang sudah divalidasi pakar

VARIABEL KELAYAKAN YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN DALAM INVESTASI REAL ESTATE		NO BARU
A. ASPEK PEMASARAN		
1	kondisi pasar properti, trend dan proyeksinya (demand)	X ₁
2	Pertumbuhan Penduduk / Populasi	X ₂
3	Jumlah Ketersediaan Properti (Supply)	X ₃
4	Nilai / Harga	X ₄
5	Tingkat Kompetisi	X ₅
B. ASPEK TEKNIS DAN TEKNOLOGIS		
I AKSESIBILITAS DAN SARANA PUBLIK		
1	Aksesibilitas menuju lokasi	X ₆
2	Tingkat kemacetan lalu lintas	X ₇
3	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan stasiun kereta Api	X ₈
5	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan Terminal Bis	X ₉
6	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan halte busway atau feeder busway	X ₁₀
7	Kedekatan dengan Pintu Tol	X ₁₁
8	Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran	X ₁₂
9	Jarak lokasi Ke pusat perbelanjaan	X ₁₃
10	Jarak lokasi Ke Sekolah	X ₁₄
11	Jarak lokasi ke Rumah Sakit	X ₁₅
12	Ketersediaan Jaringan air bersih di lokasi	X ₁₆
20	Ketersediaan Tempat ibadah	X ₁₇
21	Kedekatan dengan Pos Polisi	X ₁₈
22	Kedekatan dengan Pos Pemadam Kebakaran	X ₁₉
23	Ketersediaan pembuangan sampah	X ₂₀
25	Drainase / Sistem pembuangan	X ₂₁
II FISIK REAL ESTATE		
1	Kemiringan / <i>slopes</i> / Topographi	X ₂₂
2	Bentuk Tanah	X ₂₃
3	Ukuran Tanah	X ₂₄
4	Kondisi Fisik tanah (rawa, gambut, dll)	X ₂₅
5	Bentuk Bangunan / Architect bangunan (<i>physical features</i>)	X ₂₆
6	Ukuran Bangunan	X ₂₇
7	Arah Bangunan / arah Mata Angin	X ₂₈
9	Kondisi air di lokasi	X ₂₉
III LINGKUNGAN REAL ESTATE		
2	Tingkat criminal	X ₃₀
3	Kondisi Eksisting penggunaan lahan di area sekitarnya	X ₃₁
4	Tingkat kepadatan/kekumuhan area	X ₃₂
5	Keterbebasan dari genangan air dan banjir	X ₃₃

6	Polusi Udara	X ₃₄
7	Polusi Suara (kebisingan)	X ₃₅
8	Polusi Air dari limbah sekitar	X ₃₆
9	Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota	X ₃₇
C. ASPEK POLITIK		
1	Stabilitas politik	X ₃₈
D. ASPEK PERATURAN DAN KEBIJAKAN		
1	Hukum kepemilikan Real Estate / Kelegalan penggunaan lahan (hak milik, hak guna bangunan, hak guna sewa atau hak garap)	X ₃₉
2	Kebijakan Publik (Public Regulation)	X ₄₀
3	Adat istiadat Daerah / Penerimaan Masyarakat sekitar terhadap rencana investasi	X ₄₁
E. ASPEK KEUANGAN		
1	Anggaran Investasi	X ₄₂
2	Sumber Pendanaan	X ₄₃
3	PROFITABILITAS	
3A	<i>Break Even Point (BEP)</i>	X ₄₄
3B	<i>Rate of Return (ROR)</i>	X ₄₅
	- Metode Konvensional (Tidak memperhitungkan Time Value)	
3C	<i>Average Rate Of Return (ARR) atau Jumlah rata-rata keuntungan</i>	X ₄₆
3D	<i>Payback Period</i>	X ₄₇
	- Metode <i>Discounted Cash Flow</i>	
3E	<i>Net Present Value (NPV)</i>	X ₄₈
3F	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	X ₄₉
3G	<i>Profitability Index (PI) atau Benefit-cost Ratio</i>	X ₅₀
	- Metode <i>Traditional Valuation</i>	
3H	Pertambahan Nilai (dengan pendekatan market, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan)	X ₅₁
F. ASPEK EKONOMI		
1	Pertumbuhan ekonomi nasional	X ₅₂
2	Tingkat inflasi	X ₅₃
3	lingkat suku bunga	X ₅₄

4.2.2 Survei Responden (Konsumen)

Dari variabel-variabel yang telah di validasi oleh pakar dibuat kuesioner dengan penomoran variabel yang baru dan kemudian disebar ke responden (investor) dengan tingkat pemahaman yang beragam. Jumlah Variabel yang disebar ke responden adalah sebanyak 54 variabel yang dianggap mewakili faktor yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate. Data yang diperoleh pada penelitian ini adalah dengan cara menyebarkan kuesioner atau survey terhadap responden yang sesuai terhadap

sasaran penelitian ini, yaitu dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid sesuai dengan data yang diperlukan. Survey merupakan metode yang sistematis untuk mengumpulkan data berdasarkan sampel agar mendapatkan informasi dari populasi yang sebenarnya sehingga dapat diketahui suatu perilaku atau informasi dari populasi yang sebenarnya sehingga dapat diketahui sesuatu perilaku atau karakteristik utama dari populasi yang dituju pada suatu waktu yang telah ditentukan. Adapun obyek penelitian ini adalah para investor (minimal telah melakukan pembelian real estate untuk yang ke dua) dan marketing properti. Format kuesioner untuk responden dapat dilihat pada lampiran 2. Adapun profil responden yang diambil sebagai sampel dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.4 Data Profil Responden Konsumen

No	Profil Responden	Jumlah Sampel
1	Investor	20
2	Marketing Properti	10

Hasil jawaban dari responden kemudian di tabulasikan, dapat dilihat pada lampiran 4. Setelah ditabulasikan kemudian dilakukan analisa data statistik dengan menggunakan metode AHP. Dari hasil penyebaran kuesioner kepada responden di lapangan dan dianalisa akan didapat faktor dominan yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate. Faktor dominan tersebut akan diuraikan sehingga mendapatkan tingkatan guna dijadikan alat penilaian suatu real estate

4.3. TEKNIK ANALITICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)

AHP merupakan sistem pembuat keputusan dengan menggunakan model matematis. AHP membantu dalam menentukan prioritas dari berbagai variable dengan melakukan analisa perbandingan berpasangan dari masing-masing variabel. Dalam memperoleh faktor-faktor penting / prioritas yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate, maka 54 variabel yang tercantum dalam kuesioner tahap kedua disebar ke responden yaitu investor dan marketing. Adapun kaidah pembobotan menyatakan bahwa :

1. Nilai bobot variabel berkisar antara 0-1 atau antara 0%-100% jika kita menggunakan persentase
2. Jumlah total bobot semua variabel harus bernilai 1 (100%)
3. Tidak ada bobot yang bernilai negatif (-)

4.3.1 Perbandingan Berpasangan (*Pairwise Comparison*)

Pada proses analisa AHP langkah pertama dilakukan adalah mentabulasi hasil jawaban responden. Penentuan nilai prioritas variable dilakukan dengan membuat tabel perbandingan berpasangan pengaruh yaitu, sebagai berikut :

Tabel 4.5 Matriks Perbandingan Berpasangan Pengaruh

	Sangat Penting	Penting	Cukup Penting	Kurang Penting	Tidak Penting
Sangat penting	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
Penting	0.500	1.000	2.000	3.000	4.000
Cukup Penting	0.333	0.500	1.000	2.000	3.000
Kurang Penting	0.250	0.333	0.500	1.000	2.000
Tidak Penting	0.200	0.250	0.333	0.500	1.000
Total	2.283	4.083	6.833	10.500	15.000

4.3.2 Perhitungan Bobot Elemen

Setelah dibuat matriks perbandingan berpasangan, kemudian dibuat bobot untuk tiap-tiap elemen

Adapun cara mendapatkan nilai pembobotan yang digunakan sebagai normalisasi data dapat dilihat pada tabel 4.6. Setelah mendapatkan nilai normalisasi data langkah selanjutnya adalah mengkalikan nilai normalisasi dengan nilai total dari tiap-tiap variabel.

Selanjutnya untuk mengetahui bobot tiap pengaruh (yang berkisar antara 0-1) yaitu dengan membagi angka pada tiap kotak dengan penjumlahan semua angka dalam kolom yang sama sehingga didapat perhitungan bobot elemen, yaitu dapat dilihat pada tabel 4.7

4.3.3 Perhitungan Nilai lokal masing-masing Variabel

Setelah didapat bobot elemen pada masing-masing kategori, maka selanjutnya dari data tabulasi responden di kumpulkan kedalam tiap-tiap elemen penilaian. Dan kemudian dari elemen penilaian yang sudah dikumpulkan, dikalikan dengan bobotnya (lihat tabel 4.8) dan didapat nilai lokal variabelnya.

Setelah didapat nilai tiap-tiap variabel lalu kemudian diurutkan / dibuat perangkingan dari yang terbesar ke yang terkecil (lihat tabel 4.9)

Tabel 4.6 Perhitungan Pembobotan Pengaruh

	Sangat Penting (1)	Penting (2)	Cukup Penting (3)	Kurang Penting (4)	Tidak Penting (5)	Jumlah (6) $(1)+(2)+(3)+(4)+(5)$	Prioritas (7) $(6-a-e) / (6.f)$	Presentase (8) $(7.a-e) / (7.a)$
Sangat Penting (a)	0.4380	0.4898	0.4390	0.3810	0.3333	2.081	0.416	100.00%
Penting (b)	0.2190	0.2449	0.2927	0.2857	0.2667	1.309	0.262	62.90%
Cukup Penting (c)	0.1460	0.1224	0.1463	0.1905	0.2000	0.805	0.161	38.69%
Kurang Penting (d)	0.1095	0.0816	0.0732	0.0952	0.1333	0.493	0.099	23.68%
Tidak Penting (e)	0.0876	0.0612	0.0488	0.0476	0.0667	0.312	0.062	14.99%
Jumlah (f)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	5.000		

99

Tabel 4.7 Pembobotan Pengaruh

	Tidak Penting	Kurang Penting	Cukup Penting	Penting	Sangat Penting
Bobot	0.150	0.237	0.387	0.629	1.000

Tabel. 4.8 Perhitungan Nilai lokal Kepentingan Variabel

Nilai Lokal Kepentingan						
Var	Tidak Penting (1)	Kurang Penting (2)	Cukup Penting (3)	Penting (4)	Sangat Penting (5)	Nilai Lokal $(1) \times 0.15 + (2) \times 0.237 + (3) \times 0.387 + (4) \times 0.629 + (5) \times 1$
	0.150	0.237	0.387	0.629	1.000	
X01	0	0	0	11	19	25.919
X02	0	0	15	17	12	23.080
X03	0	0	0	13	17	25.177
X04	0	0	0	5	25	28.145
X05	0	0	5	21	4	19.148
X06	0	0	0	4	26	28.516
X07	0	0	0	15	15	24.435
X08	0	0	0	28	2	19.611
X09	0	0	3	17	10	21.853
X10	0	0	3	18	9	21.482
X11	0	0	0	12	18	25.548
X12	0	0	0	11	19	25.919
X13	0	0	4	19	7	20.498
X14	0	0	1	21	8	21.595
X15	0	0	7	18	5	19.030
X16	0	0	0	20	10	22.580
X17	0	0	3	16	11	22.224
X18	0	0	18	11	1	14.884
X19	0	0	22	8	0	13.545
X20	0	0	7	21	2	17.917
X21	0	0	0	8	22	27.032
X22	0	9	19	2	0	10.741
X23	0	10	20	10	10	18.099
X24	0	0	14	6	10	16.481
X25	0	0	10	13	17	25.177
X26	0	0	7	19	1	18.659
X27	0	0	11	19	0	16.207
X28	0	0	19	10	0	12.377
X29	0	0	10	6	24	28.774
X30	0	0	0	6	2	12.578
X31	0	0	0	0	0	0
X32	0	0	0	0	0	0
X33	0	0	0	0	0	0
X34	0	0	0	0	1	22.807
X35	0	0	0	0	1	22.807
X36	0	0	0	6	23	27.578
X37	0	0	0	0	0	0
X38	0	0	0	0	19	24.806

X42	0	0	8	18	4	18.417
X43	0	6	17	7	0	12.402
X48	0	0	0	0	27	28.887
X49	0	0	0	0	26	28.516
X50	0	0	0	16	14	24.064

Tabel. 4.9 Perangkingan Variabel berdasarkan Nilai lokal

Variabel		Nilai Lokal	Nilai Akhir Faktor	Rangking
		P (%)		
X48	Net Present Value (NPV)	28.887	28.886931	1
X06	Aksesibilitas menuju lokasi	28.516	28.515907	2
X33	Keterbebasan dari genangan air dan banjir	28.516	28.515907	2
X49	Internal Rate of Return (IRR)	28.516	28.515907	2
X04	Nilai / Harga	28.145	28.144884	5
X44	Break Even Point (BEP)	28.145	28.144884	5
X54	tingkat suku bunga	28.145	28.144884	5
X29	Kondisi air di lokasi	27.774	27.773861	8
X30	Tingkat kriminal	27.774	27.773861	8
X36	Polusi Air dari limbah sekitar	27.774	27.773861	8
X37	Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota	27.774	27.773861	8
X21	Drainase / Sistem pembuangan	27.032	27.031815	12
X01	kondisi pasar properti, trend dan proyeksinya (demand)	25.919	25.918745	13
X12	Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran	25.919	25.918745	13
X52	Pertumbuhan ekonomi nasional	25.919	25.918745	13
X11	Kedekatan dengan Pintu Tol	25.548	25.547722	16
X25	Kondisi Fisik tanah (rawa, gambut, dll)	25.177	25.176699	17
X03	Jumlah Ketersediaan Properti (Supply)	25.177	25.176699	17
X35	Polusi Suara (kebisingan)	25.177	25.176699	17
X53	Tingkat inflasi	25.177	25.176699	17

X34	Polusi Udara	24.806	24.805676	21
X38	Stabilitas politik	24.806	24.805676	21
X45	<i>Rate of Return (ROR)</i>	24.806	24.805676	21
X07	Tingkat kemacetan lalu lintas	24.435	24.434653	24
X51	Pertambahan Nilai (dengan pendekatan market, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan)	24.193	24.192619	25
X50	<i>Profitability Index (PI)</i> atau <i>Benefit-cost Ratio</i>	24.064	24.063629	26
X47	<i>Payback Period</i>	23.322	23.321583	27
X02	Pertumbuhan Penduduk / Populasi	23.080	23.079549	28
X39	Hukum kepemilikan Real Estate / Kelegalan penggunaan lahan (hak milik, hak guna bangunan, hak guna sewa atau hak garap)	22.951	22.950560	29
X16	Ketersediaan Jaringan air bersih dilokasi	22.580	22.579537	30
X46	<i>Average Rate Of Return (ARR)</i> atau Jumlah rata-rata keuntungan	22.580	22.579537	30
X17	Ketersediaan Tempat ibadah	22.224	22.224458	32
X09	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan Terminal Bis	21.853	21.853435	33
X14	Jarak lokasi Ke Sekolah	21.595	21.595456	34
X10	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan halte busway atau feeder busway	21.482	21.482411	35
X32	Tingkat kepadatan/kekumuhan area	20.853	20.853410	36
X13	Jarak lokasi Ke pusat perbelanjaan	20.498	20.498331	37
X08	Ketersediaan <i>public transportation</i> / Kedekatan dengan stasiun kereta Api	19.611	19.611351	38
X05	Tingkat Kompetisi	19.143	19.143228	39
X15	Jarak lokasi ke Rumah Sakit	19.030	19.030183	40
X26	Bentuk Bangunan / Architect bangunan (<i>physical features</i>)	18.659	18.659159	41
X42	Anggaran Investasi	18.417	18.417125	42
X20	Ketersediaan pembuangan sampah	17.917	17.917113	43
X27	Ukuran Bangunan	16.207	16.206931	44
X24	Ukuran Tanah	15.481	15.480829	45
X31	Kondisi Eksisting penggunaan lahan di area sekitarnya	15.126	15.125750	46
X18	Kedekatan dengan Pos Polisi	14.884	14.883716	47
X23	Bentuk Tanah	14.029	14.028624	48
X19	Kedekatan dengan Pos Pemadam Kebakaran	13.545	13.544556	49
X43	Sumber Pendanaan	12.402	12.401862	50
X28	Arah Bangunan / arah Mata Angin	12.377	12.377415	51
X41	Adat istiadat Daerah / Penerimaan Masyarakat sekitar terhadap rencana investasi	12.126	12.126090	52
X22	Kemiringan / <i>slopes</i> / Topographi	10.741	10.741362	53
X40	Kebijakan Publik (Public Regulation)	10.257	10.257294	54

Setelah itu mencari skor terbesar, skor terkecil, rentangan dan batas kelas. nilai rata-rata untuk sangat penting, penting, cukup penting, kurang penting dan tidak penting. Berikut nilai rata-ratanya :

Tabel 4.10 Nilai Rata-Rata

Skor Terbesar (A)	28.886931	(Nilai akhir factor yang terbesar)
Skor Terkecil (B)	10.257294	(Nilai akhir factor yang terkecil)
Rentangan [C] = (A) - (B)	18.629636	
Batas kelas [D] = [C] / 5	3.725927263	

Tabel 4.11 Penilaian Berdasarkan rentang batas kelas

PENILAIAN TINGKAT KEPENTINGAN		
	Batas Atas	Batas Bawah
Sangat Penting	28.886931	25.161003
Penting	25.161003	21.435076
Cukup Penting	21.435076	17.709149
Kurang Penting	17.709149	13.983221
Tidak Penting	13.983221	10.257294

Rangking yang diambil adalah nilai variabel yang diatas nilai rata-rata Penting yaitu yang masuk kategori sangat penting. Berikut hasil tabel perangkingan untuk variabel yang sangat penting:

Tabel 4.12 Perangkingan Variabel pada kriteria sangat penting

RANGKING	VARIABEL		BOBOT	
			PERHITUNGAN	PEMBULATAN
1	X48	Net Present Value (NPV)	28.88693052	29
2	X06	Aksesibilitas menuju lokasi	28.51590735	29
2	X33	Keterbebasan dari genangan air dan banjir	28.51590735	29
2	X49	Internal Rate of Return (IRR)	28.51590735	29
5	X04	Nilai / Harga	28.14488419	28
5	X44	Break Even Point (BEP)	28.14488419	28
5	X54	tingkat suku bunga	28.14488419	28
8	X29	Kondisi air di lokasi	27.77386103	28
8	X30	Tingkat kriminal	27.77386103	28
8	X36	Polusi Air dari limbah sekitar	27.77386103	28
8	X37	Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota	27.77386103	28
12	X21	Drainase / Sistem pembuangan	27.03181471	27
13	X01	kondisi pasar properti, trend dan proyeksinya (demand)	25.91874522	26
13	X12	Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran	25.91874522	26
13	X52	Pertumbuhan ekonomi nasional	25.91874522	26
16	X11	Kedekatan dengan Pintu Tol	25.54772206	26
17	X25	Kondisi Fisik tanah (rawa, gambut, dll)	25.17669890	25
17	X03	Jumlah Ketersediaan Properti (Supply)	25.17669890	25
17	X35	Polusi Suara (kebisingan)	25.17669890	25
17	X53	Tingkat inflasi	25.17669890	25
TOTAL			541.00731733	541

4.3.4 Perhitungan Konsistensi untuk Pengaruh

Hasil konsistensi indeks dan *eigenvector* dari matriks perbandingan berpasangan Pengaruh kemudian digunakan untuk menguji konsistensi hierarkinya. Dari matriks perbandingan berpasangan (Tabel 4.6) dengan unsur-unsur pada tiap kolom dibagi dengan jumlah kolom yang bersangkutan diperoleh matriks, yang selanjutnya diambil rata-rata untuk setiap baris.

Vektor kolom (rata-rata) dikalikan dengan matriks semula, menghasilkan nilai untuk tiap baris, yang selanjutnya setiap nilai dibagi kembali dengan nilai vektor yang bersangkutan, kemudian hasilnya dijumlahkan. (lihat tabel 4.14)

Tabel 4.13 Matriks Konsistensi Hirarki Pengaruh

0.42	1	2	3	4	5
0.26	0.50	1	2	3	4
0.16	0.33	0.50	1	2	3
0.10	0.25	0.33	0.50	1	2
0.06	0.20	0.25	0.33	0.50	1

$$A = 1 \times 0.42 + 2 \times 0.26 + 3 \times 0.16 + 4 \times 0.10 + 5 \times 0.06 = 2.13$$

$$B = 0.5 \times 0.42 + 1 \times 0.26 + 2 \times 0.16 + 3 \times 0.10 + 4 \times 0.06 = 1.34$$

$$C = 0.33 \times 0.42 + 0.5 \times 0.26 + 1 \times 0.16 + 2 \times 0.10 + 3 \times 0.06 = 0.81$$

$$D = 0.25 \times 0.42 + 0.33 \times 0.26 + 0.5 \times 0.16 + 1 \times 0.10 + 2 \times 0.06 = 0.5$$

$$E = 0.2 \times 0.42 + 0.25 \times 0.26 + 0.33 \times 0.16 + 0.5 \times 0.10 + 1 \times 0.06 = 0.31$$

Tabel 4.14 Matriks Konsistensi Hirarki Pengaruh

2.13	:	0.42	=	5.12
1.34	:	0.26	=	5.11
0.81	:	0.16	=	5.06
0.50	:	0.10	=	5.02
0.31	:	0.06	=	5.03

Jumlah 25.34

Menurut Tabel 3.5 , untuk $n = 5$, maka nilai indeks konsistensi random (CRI) adalah 1,12. Dari perhitungan, didapatkan nilai $I \text{ maks} = 25.34 / 5 = 5.07$ sehingga hasil ini mendekati 5 (n) dan sisa 0,7 mendekati nol, menunjukkan berarti matriks ini konsisten.

4.3.5 Uji Konsistensi untuk Pengaruh

Nilai Rasio konsistensi Hirarki (CRH) yaitu Nilai indeks konsistensi hirarki (CCI) dibagi dengan Nilai indeks konsistensi Random (CRI) atau dengan kata lain

$$\text{CRH} = \text{CCI} / \text{CRI} \dots \dots \dots (4.1)$$

Untuk nilai CCI yaitu

$$\begin{aligned} \text{CCI} &= (I \text{ max} - n) / (n-1) \\ &= (5.07 - 5) / (5 - 1) \\ &= 0.07 / 4 \\ &= 0.0175 \end{aligned}$$

Perhitungan nilai indeks konsistensi hirarki (CCI) menghasilkan angka 0,0175. sehingga didapatkan nilai rasio konsistensi hirarki (CRH) dengan CRI = 1.12 (berdasarkan Tabel 3.5)

$$\begin{aligned} \text{CRH} &= \text{CCI} / \text{CRI} \\ &= 0.0175 / 1.12 \\ &= 0.015625 \end{aligned}$$

Nilai CRH ini cukup kecil atau dibawah 10% berarti hirarki konsisten dan tingkat akurasi tinggi.

4.3.6 Perhitungan Korelasi antar Variabel

Kuat atau lemahnya korelasi ini ditunjukkan oleh nilai koefisien korelasi yang bernilai antara 0 dan 1. Semakin besar nilainya, semakin kuat korelasi yang ada. Adapun pengolahan data responden menggunakan SPSS 13 digunakan untuk mengetahui nilai koefisien konkordansi Kendall (W) seperti tercantum pada tabel di bawah ini :

Tabel 4.15 Hasil Test Koefisien Konkordansi Kendall

Test Statistics	
N	30
Kendall's W(a)	.557
Chi-Square	885.317
df	53
Asymp.Sig.	.000

a Kendall's Coefficient of Concordance

Metode koefisien konkordansi Kendall (W) dipilih karena metode ini dapat mengukur derajat keeratan hubungan diantara k variabel (lebih dari 2 variabel). Dari tabel diatas didapat :

- N = 30 ; Banyaknya Sampel yang dikorelasikan ada 30 sampel / responden
- W = 0.557, yaitu berada di tingkat interval yang menunjukkan tingkat korelasi sedang (berdasarkan tabel 3.6). Adapun tingkat hubungan yang sedang, tetap menunjukkan adanya hubungan korelasi antar variabel penelitian.

Hasil perhitungan konkordansi Kendall (W) dapat dilihat pada lampiran 8

Khusus untuk metode koefisien konkordansi Kendall ini, maka nilai W untuk menyatakan kecocokan antara k ranking adalah selalu positif. Alasan mengapa W tidak dapat merupakan bilangan negatif karena bilamana lebih dari dua himpunan ranking yang akan dihitung, maka ranking itu tidak dapat seluruhnya tak berkecocokan sama sekali. Sebagai con'oh, kalau penilai (juri) X dan penilai Y tidak mempunyai kecocokan, dan jika penilai X juga tidak mempunyai kecocokan dengan

penilai Z, maka penilai Y dan Z pasti cocok. Jadi, kalau terdapat lebih dari dua penilai kecocokan dan ketidakcocokan bukanlah hal-hal yang berlawanan secara simetris. Sejumlah k penilai mungkin semuanya saling cocok, tetapi tidak mungkin seluruhnya sama sekali tidak saling cocok. Oleh karena itu W pasti nol atau positif (Siegel, 1994).

4.4 VALIDASI TEMUAN

Dari hasil validasi melalui wawancara terhadap pakar, didapat 5 pakar menyatakan setuju dan 1 pakar menambahkan penjelasan terhadap hasil temuan. Dapat disimpulkan bahwa kelima pakar setuju terhadap hasil penelitian ini dan menjadi indikasi kevalidan penelitian ini.

4.5 KESIMPULAN

Hasil pengolahan data survai ke responden dengan jumlah sampel 30 menggunakan metode AHP adalah didapatkan peringkat variabel menurut pembobotan tingkat kepentingan. Dari pemeringkatan tersebut didapatkan 19 (sembilan belas) peringkat teratas yang berada diatas rata-rata Penting atau pada rata-rata Sangat Penting, Variabel ini disebut juga variabel dominan. Dari Variabel dominan yang didapatkan kemudian disusun strategi untuk berinvestasi real estate yang ditambahkan oleh pakar.

BAB V PEMBAHASAN

5.1. PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan dijelaskan mengenai pembahasan temuan-temuan yang didapatkan dari proses hasil analisa data .

5.2 PEMBAHASAN

Untuk mempermudah pembahasan, maka variabel yang dominan itu dikelompokkan kembali kedalam masing-masing aspeknya. Faktor-faktor dominan yang didapatkan adalah sebagai berikut :

Tabel 5.1. Faktor-faktor dominan yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate

RANGKING	VARIABEL	
	A. ASPEK PEMASARAN	
13	X01	kondisi pasar properti, trend dan proyeksinya (demand)
17	X03	Jumlah Ketersediaan Properti (Supply)
5	X04	Nilai / Harga
	B. ASPEK TEKNIS DAN TEKNOLOGIS	
	I. AKSESIBILITAS DAN SARANA PUBLIK	
2	X06	Aksesibilitas menuju lokasi
16	X11	Kedekatan dengan Pintu Tol
13	X12	Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran
12	X21	Drainase / Sistem pembuangan
	II. FISIK REAL ESTATE	
8	X29	Kondisi air di lokasi
17	X25	Kondisi fisik tanah (rawa, gambut, dll)
	III. LINGKUNGAN REAL ESTATE	
8	X30	Tingkat kriminal
2	X33	Keterbebasan dari genangan air dan banjir
17	X35	Polusi Suara (kebisingan)
8	X36	Polusi Air dari limbah sekitar
8	X37	Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota
	E. ASPEK KEUANGAN	
5	X44	Break Even Point (BEP)
1	X48	Net Present Value (NPV)
2	X49	Internal Rate of Return (IRR)
	F. ASPEK EKONOMI	
13	X52	Pertumbuhan ekonomi nasional
17	X53	Tingkat inflasi
5	X54	tingkat suku bunga

5.2.1 Aspek Pemasaran

Dalam memilih investasi real estate yang penting untuk diperhatikan pada aspek pemasaran adalah Nilai / Harga (peringkat ke-5), Kondisi pasar property, trend dan proyeksinya (peringkat ke-13), dan Jumlah ketersediaan property / supply pada suatu lokasi (peringkat ke-17). Ketiga variabel tersebut saling berhubungan satu sama lain, dan kegiatan pengkajian pemasaran ini merupakan awal dari seluruh kegiatan investasi. Bila pada pengkajian suatu obyek investasi tidak memiliki aspek pemasaran yang bagus, tidak perlu melanjutkan ke proses pengkajian selanjutnya. Untuk mencapai tingkat keuntungan yang optimal, perlu strategi untuk memenuhi aspek pemasaran ini.

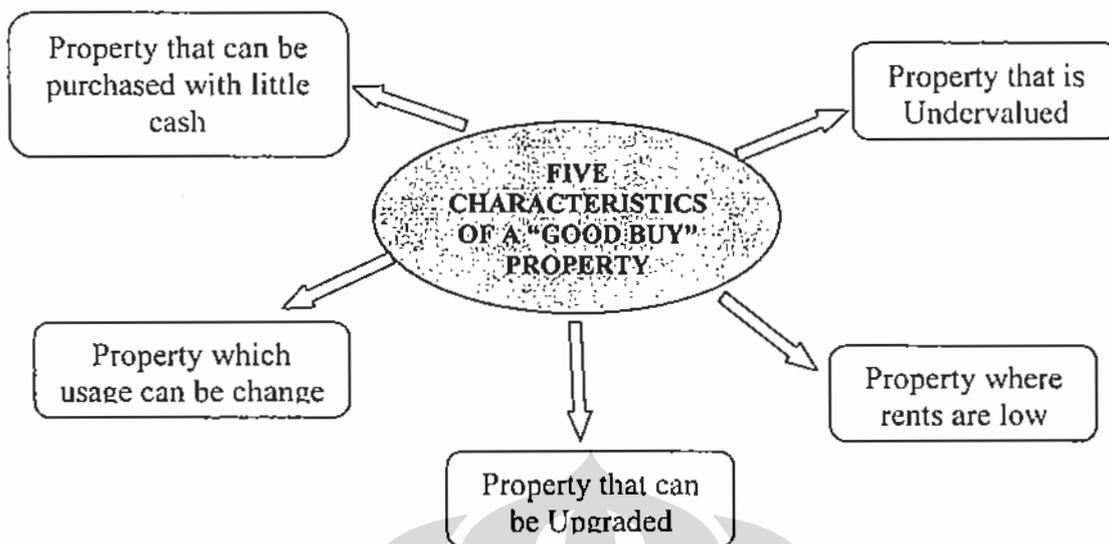
5.2.1.1 Nilai / Harga

Dalam memilih properti yang harus diperhatikan adalah harga. Menurut Budi Santoso harga yang paling baik adalah harga dibawah NJOP atau minimal sama dengan NJOP¹.

Menurut Tuti Mugiastuti dalam wawancaranya sebagai pakar, strategi penetapan harga adalah sangat penting dalam keberhasilan menjual suatu properti. Properti yang memiliki lokasi bagus, sarana lengkap bila harganya tinggi dan tidak bersaing dan tidak sesuai dengan segmen pasar yang ada, maka properti tersebut akan sulit untuk dijual.

Panangian Simanungkalit juga menambahkan dalam wawancaranya sebagai pakar bahwa ada lima karakter dari property yang baik untuk dibeli yang dimana semuanya berimbang pada harga properti. Kelima karakter tersebut adalah

¹ Budi Santoso, *Profit berlipat dengan investasi tanah dan rumah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2008)



Gambar 5.1 Lima karakter properti yang baik untuk dibeli

a. *Property that is undervalued*

a.1. Membeli properti dengan harga 70% dari harga pasaran.

Disini properti yang baik untuk dibeli adalah properti yang memiliki harga/nilai dibawah harga pasaran. Biasanya harga properti yang baik adalah 70% dari harga pasaran. Berikut ini adalah dasar penentuan untuk membeli properti yang baik :

1. NJOP

Nilai Jual Objek Pajak, dikeluarkan oleh Dirjen Pajak. Nilai patokan NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh menteri keuangan, kecuali daerah-daerah tertentu yang dapat ditetapkan setiap tahun. Pada perhitungan NJOP tanah harga per m² tanah ditentukan secara rata-rata yang terwakili setiap Zona Nilai Tanah (ZNT). Setiap bidang tanah yang terletak dalam suatu ZNT mempunyai NJOP tanah per m² yang sama². Tata cara penilaian ini berlaku untuk semua objek pajak tanah tanpa membedakan

² Budi Santoso, *Profit berlipat dengan investasi tanah dan rumah*, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2008)

penggunaannya, apakah untuk perumahan, perkantoran, pusat perbelanjaan, atau lainnya. Properti yang baik untuk dibeli adalah property yang harganya dibawah NJOP atau maksimal sama dengan NJOP.

2. Harga yang Diminta (*Asking price*)

Harga yang diminta oleh penjual $\pm 10 - 15\%$ dibawah harga pasar. Harga yang dimaksud adalah harga penawaran awal dari penjual dan bisa di negosiasikan sampai bisa turun lagi menjadi $\pm 30\%$ dari Harga pasar.

3. Kurang dari 30% dari harga pasar saat ini

a.2. Menghindari "*Sunset Property*"

Dalam investasi properti sebaiknya jangan membeli "*Sunset property*". Adapun ciri-ciri "*Sunset property*" adalah

1. Pembangunannya sudah tua/lama dan menurun
2. Pembangunannya sudah tua/lama dan baru direnovasi
3. Pembangunannya sudah tua/lama dan kondisinya buruk

a.3. Memilih "*Sunrise Property*"

Properti yang baik adalah "*sunrise property*" yang memiliki karakteristik sebagai berikut :

1. *Demographic inflow > outflow*
2. Baru atau sedang dibangun
3. Area yang baru berkembang
4. Area berkembang dan stabil
5. Area renovasi baru modern

b. *Property where rents are low*

Disini property yang memiliki tingkat sewa yang rendah, baik untuk dibeli, karena biasanya harga property ini murah dan ada peluang untuk meningkatkan nilai sewa dengan menggunakan *highest & best use*. Properti ini biasanya memiliki kondisi yang tidak dirawat dengan baik. Bisa juga memiliki karakteristik :

- Usianya sudah tua
- Kualitas material yang rendah
- Desain yang sudah usang

Untuk menambah nilai sewa property tersebut dapat dilakukan sebagai berikut :

- Ruangnya bisa ditambah dan diperluas
- Fasilitasnya bisa ditambah
- Eksterior dan interior dapat di *Upgrade*

c. *Property that can be upgraded*

Maksud dari *Upgrade* disini adalah Nilai ekonomi dari property dapat di *upgrade*

Ada beberapa cara untuk meng *Upgrade* suatu property yaitu

- Meng *Upgrade* BC (*Building Coverage*) dan FAR (*Floor Area Ratio*)
property yaitu dengan
 - a. *Building Coverage* 10% - 80%
 - b. *Floor Area Ratio* 1 – 5
- Mendesain ulang untuk menciptakan tambahan nilai
Yang diperhatikan disini adalah
 - a. *Layout* bangunan
 - b. Eksterior dan interior
- Memperbaiki fungsi bangunan (*highest & best use*)
Misalkan dengan merubah fungsi
 - a. Rumah menjadi Ruko
 - b. Ruko menjadi Rukan
 - c. *Low rise* menjadi *mid rise* dan *high rise*

d. *Property which usage can be change*

Untuk menambah nilai dari property dapat juga dilakukan dengan merubah penggunaannya. Ada berbagai cara untuk merubah penggunaannya yaitu :

- Merubah produktifitas property
Misalkan dengan merubah
 - a. Perumahan menjadi bangunan perkantoran
 - b. Perumahan menjadi Hotel
 - c. Perkantoran menjadi Trade center (pusat perbelanjaan)

- Mengkombinasikan beberapa lokasi

Yaitu dengan cara :

- a. Memperluas "*The Frontage*"
- b. Memperluas "*the Depth*"
- c. *Assemblage Plot of land*

e. *Property that can be purchased with little cash*

Selain memenuhi kriteria diatas, property yang baik untuk dibeli juga harus dapat dibeli dengan pinjaman / pembiayaan sebesar 80% dengan ketentuan sebagai berikut :

- Bunga *Flat* untuk waktu jangka pendek / *Short-term*
- Bunga efektif / *sliding* untuk waktu jangka panjang / *long-term*
- Tenor pinjaman / pembiayaan > 10 tahun

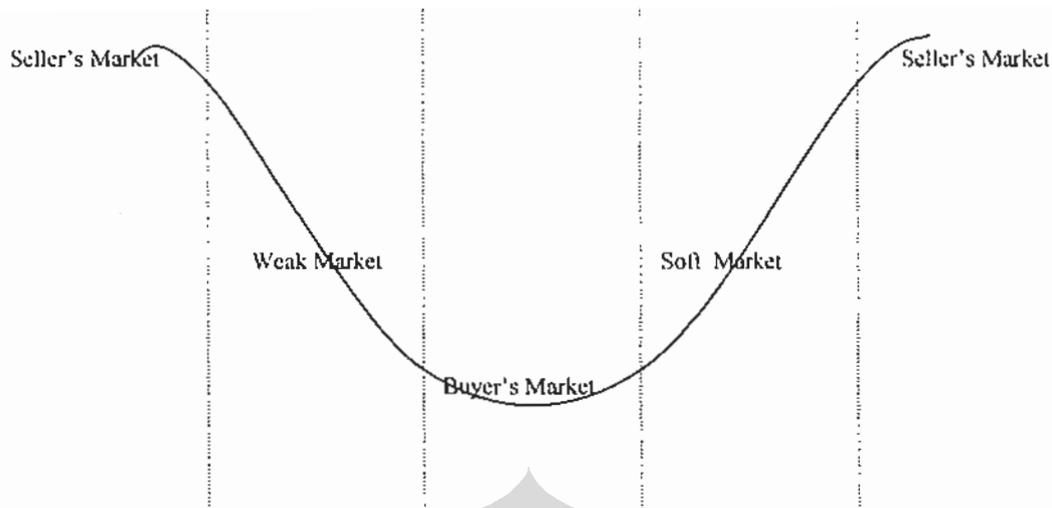
5.2.1.2 Kondisi Pasar Property, Trend Dan Proyeksinya

Setiap melakukan investasi property harus melihat kondisi pasar property itu sendiri, baik itu kondisi trend saat ini maupun proyeksi kedepannya. Didalam penjelasan buku *Real estate*³, dikatakan bahwa dalam mencari real estate yang harus dipertimbangkan adalah *demand* dan *Supply* nya atau dengan kata lain kondisi pasar dari real estate itu sendiri. Demand dan supply ini berkaitan erat dengan :

- Pertumbuhan penduduk
- Ketenaga kerjaan
- Distribusi pendapatan dan kemungkinan perubahannya
- Rencana supply eksisting dan yang direncanakan
- Kompetitor

Sedangkan menurut Panangian Simanungkalit, kondisi pasar properti dipengaruhi oleh 4 musim. Musim tersebut yaitu *seller's market*, *weak market (oversupply)*, *buyer's market*, dan *soft Market (equilibrium)*

³ James D. Shilling, *Real Estate*, (United States of America: South-Western, 2002)



Gambar 5.2 Empat musim dalam pasar property

a. *Seller's Market*

- *Demand* besar, sedangkan *Supply* nya kecil
- Pertambahan *Demand* lebih besar dari pertambahan *Supply*
- Harga Tinggi → kuantitas nya tinggi
- Contohnya pada Tahun 2002 – 2005

b. *Weak Market / oversupply*

- *Supply* besar, sedangkan *Demand* nya kecil
- Pertambahan *Supply* nya lebih besar daripada pertambahan *Demand*
- Harga Tinggi → Kuantitasnya rendah
- Contohnya pada Tahun 2005 – 2006

c. *Buyer market*

- *Supply* sangat besar, sedangkan *Demand* nya kecil
- Pertambahan *Supply* nya lebih besar daripada pertambahan *Demand*
- Harga Rendah → Kuantitasnya rendah
- Contohnya pada Tahun 2006 – 2008

d. *Soft market (Equilibrium)*

- *Demand* besar, sedangkan *Supply* nya kecil
- Pertambahan *Demand* lebih besar daripada *Supply*
- Harga Tinggi → Kuantitasnya juga Tinggi
- Contohnya pada tahun 2008 – 2009

5.2.1.3 Jumlah Ketersediaan Property / *Supply*

Seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa pasar properti mengalami 4 musim dimana tiap-tiap musimnya dipengaruhi oleh kondisi *demand* dan *supply* nya. Kondisi *demand* dan *supply* ini mempengaruhi kebijakan investasi properti terutama kebijakan waktu untuk investasi. Kondisi *Supply* yang tinggi akan menyebabkan harga properti murah, sehingga untuk mendapatkan keuntungan yang optimal, maka investor perlu menyikapi dengan aksi membeli atau tidak melakukan aksi menjual.

5.2.2 Aspek Teknis dan Teknologis

Aspek Teknis dan teknologis ini mencakup hal-hal yang berhubungan dengan obyek investasi itu sendiri, yaitu real estate. Baik itu lokasi obyek, fisik obyek, ataupun lingkungan sekitar obyek. Dalam penelitian ini Aspek Teknis dan Teknologis yang dominan dalam mempengaruhi kelayakan investasi adalah Aksesibilitas menuju lokasi (peringkat ke-2) , Keterbebasan dari genangan air dan banjir (Peringkat ke-2), Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota (Peringkat ke-8), Kondisi air di lokasi (peringkat ke-8), Tingkat kriminal (peringkat ke-8), Polusi Air dari limbah sekitar (peringkat ke-8) , Drainase / Sistem pembuangan (peringkat ke-12), Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran (peringkat ke-13) , Kedekatan dengan Pintu Tol (peringkat ke-16), Polusi Suara (kebisingan) (peringkat ke-17), kondisi fisik tanah (Rawa, gambut)(peringkat ke-17). Aspek teknis dan teknologis ini dapat menambah nilai dari properti itu sendiri.

5.2.2.1 Aksesibilitas Menuju Lokasi

Aksesibilitas yang baik yaitu bila perpindahan dari suatu lokasi ke lokasi lainnya mudah dan biaya perpindahannya murah. Oleh karena itu real estate yang memiliki aksesibilitas yang baik merupakan obyek investasi yang menguntungkan. Aksesibilitas ini merupakan kriteria dalam pemilihan lokasi.

Dari literatur juga dijelaskan bahwa yang harus dipertimbangkan dalam pemilihan real estate adalah lokasi

a. Mike Rini, mengatakan bahwa kunci utama dalam membeli properti adalah lokasi

b. James D. Shilling, dalam buku 'Real Estate', mengatakan bahwa ada beberapa elemen penting dalam memilih dan menganalisis real estate yaitu salah satunya adalah aksesibilitas yaitu kemudahan mencapai dari atau ke suatu tempat. Kedekatan dengan Tol dan transportasi massa juga merupakan akses yang baik

c. Mike E. Miles, Gayle Berens, Marc A. Weiss, dalam buku 'Real Estate Development', juga mempertimbangkan aksesibilitas sebagai faktor yang harus dipertimbangkan untuk membuat suatu jaringan transportasi.

d. Budi Santoso, dalam buku 'Profit Berlimpah dengan Investasi Tanah dan Rumah', mengatakan bahwa dalam membeli rumah atau tanah harus mempertimbangkan faktor lokasi yaitu terletak didaerah strategis dimana rumah atau tanah tersebut mengalami apresiasi harga yang signifikan.

Panangian Simanungkalit juga menambahkan bahwa dalam memilih investasi real estate harus terletak pada lokasi yang tepat. Kriteria lokasi yang tepat dan strategi pemilihannya dijelaskan pada sub bab 5.2.4

5.2.2.2 Keterbebasan Dari Genangan Air Dan Banjir

Lokasi real estate harus bebas dari banjir, hal ini berkaitan dengan keengganan masyarakat untuk menempati daerah yang rawan banjir. Dengan keengganan tersebut, sudah pasti daerah itu tidak berkembang/tidak mempunyai prospek, karena daerah itu menjadi daerah yang tidak diminati.

Berdasarkan kejadian banjir yang menimpa daerah Jakarta dan sekitarnya, banyak real estate yang mengalami depresiasi harga. Hal ini terjadi akibat permintaan real estate pada daerah banjir berkurang.

Mike Rini juga mengatakan bahwa untuk investasi real estate di daerah Jakarta selain memperhatikan aksesibilitas, juga harus melihat apakah lokasi real estate yang bersangkutan itu bebas banjir atau tidak.

5.2.2.3 Kemajuan Daerah Sekitar / Perencanaan Kota

Dalam berinvestasi Real estate perlu diperhatikan prospek real estate tersebut dimasa yang akan datang. Prospek yang baik apabila real estate tersebut berada di suatu wilayah yang akan berkembang sesuai dengan perencanaan kotanya. Hali ini akan meningkatkan harga real estate tersebut seiring dengan perkembangan wilayah tersebut.

Budi santoso juga mengatakan bahwa fluktuasi nilai properti disebabkan oleh empat faktor, diantaranya adalah Perencanaan Kota atau Kemajuan suatu daerah. Yang dimaksud disini adalah tentang prospek dan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah (kota). Bilamana pemerintah merencanakan suatu wilayah tertentu, misalnya untuk kawasan niaga atau komersial, jelas akan membuat nilai properti bergerak naik seiring perkembangan wilayah tersebut. Demikian pula jika suatu wilayah terdapat ketentuan dalam hal KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan) lebih tinggi maka berpengaruh positif terhadap nilai tanahnya. Sebaliknya, nilai properti akan rendah jika dalam perencanaan kota dianggap tidak prospektif.

Sedangkan menurut Panangian Simanungkalit, kemajuan suatu daerah disebabkan banyaknya aktifitas manusia di daerah tersebut. Banyak aktifitas dari suatu golongan/kegiatan yang menciptakan suatu kawasan tertentu misalnya, *CBD Area*, *Trade Area*, *Business Area*, *Entertainment Area* dan lain sebagainya, dimana semua ini berhubungan dengan aktifitas Urban.

5.2.2.4 Kondisi Air Di Lokasi

Manusia sebagai makhluk hidup membutuhkan air untuk kehidupannya sehari-hari. Air yang baik adalah air yang bersih sesuai dengan standar air baku atau dengan kata lain air tersebut bisa langsung digunakan atau kondisi air yang biaya pengolahannya mudah dan murah. Karena kondisi air ini sangat penting maka kriteria ini harus dipenuhi.

5.2.2.5 Tingkat Kriminal

Real estate sebagai tempat tinggal harus memenuhi kriteria salah satunya adalah aman. Lingkungan yang tidak aman cenderung membuat seseorang tidak mau tinggal didalamnya. Akibatnya kemajuan dilingkungan itu tidak ada

5.2.2.6 Polusi Air Dari Limbah Sekitar

Real estate yang berdekatan dengan pabrik (yang menghasilkan limbah) sangat tidak diminati. Hal ini berkaitan dengan pengaruh polusi dengan kesehatan dan kenyamanan mereka.

5.2.2.7 Drainase / Sistem Pembuangan

Drainase / system pembuangan yang baik akan menghindari terjadinya banjir pada suatu kawasan. Sehingga drainase yang baik sangat diperlukan untuk menciptakan kenyamanan dalam bertempat tinggal.

5.2.2.8 Jarak Lokasi Ke Tempat Kerja / Perkantoran

Dari berbagai fasilitas yang ada, kemudahan dan kedekatan lokasi ketempat kerja adalah yang paling utama. Karena kegiatan sehari-hari yang dialami masyarakat adalah bekerja. Sehingga lokasi yang dekat dengan tempat kerja dapat memudahkan dan dapat menghemat waktu masyarakat sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat itu sendiri.

5.2.2.9 Kedekatan dengan pintu tol

Real estate yang dekat dan mudah menjangkau ke pintu tol sangat di minati. Hal ini terjadi karena dengan adanya pintu tol, maka kemudahan akses akan terjadi. Sehingga dengan kemudahan ini maka waktu tempuh perjalanan dari dan atau menuju ke lokasi jadi cukup singkat. Sehingga dengan begitu banyaknya masyarakat yang meminati wilayah tersebut, maka wilayah itu akan berkembang. Dan dapat meningkatkan harga real estate tersebut.

5.2.2.10 Polusi suara / kebisingan

Real estate sebagai suatu hunian merupakan tempat penghuninya untuk beristirahat setelah seharian beraktifitas. Tingkat kebisingan yang tinggi pada suatu wilayah menyebabkan gangguan kenyamanan penghuninya untuk melakukan istirahat. Kebisingan ini juga menentukan minat seseorang dalam memilih lokasi real estate. Wilayah yang lokasinya berdekatan dengan pabrik akan mengurangi minat seseorang untuk tinggal diwilayah tersebut sebagai tempat peristirahatan.

5.2.2.11 Fisik tanah (Rawa, gambut, dll)

Real estate sebagai hunian yang nyaman harus memperhatikan kondisi tanah yang ditempatinya. Tanah rawa sangat tidak diharapkan dan membuat penghuninya tidak nyaman. Oleh karena itu perlu *treatment* pada tanah tersebut yang dampaknya pada tingginya biaya

5.2.3 Aspek Keuangan

Dalam melakukan pengkajian kelayakan investasi real estate, selain aspek pemasaran, dan aspek teknis dan teknologis, aspek keuangan juga merupakan aspek yang sangat penting untuk dikaji. Sesuai dengan tujuan investor yaitu mendapatkan manfaat finansial antara lain mendapatkan keuntungan yang optimal.

Alat / analisis / parameter yang digunakan untuk mengetahui kemampuan obyek investasi dalam menghasilkan keuntungan yang dominan dalam penelitian ini adalah NPV (*Net Present Value*) (peringkat ke-1), IRR (*Internal Rate of Return*) (peringkat ke-2), BEP (*Break Even Point*) (peringkat ke-5).

5.2.3.1 Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah tolok ukur profitabilitas yang memperhatikan nilai waktu uang (*time value money*). NPV ini merupakan jumlah nilai saat ini (*Present value*) dari seluruh *net cashflow* tahunan selama masa tertentu dan *salvage value* proyek, dikurangi dengan jumlah investasi proyek tersebut. Investasi dikatakan layak bila nilai NPV yang dihasilkan adalah positif. Artinya bahwa investasi tersebut mampu memberikan keuntungan pada investor.

5.2.3.2 Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR), merupakan tolok ukur tingkat keuntungan yang diharapkan akan didapat oleh investor. IRR ini bila digunakan untuk mendiskonto seluruh *net cash flows* dan *salvage value* akan menghasilkan jumlah present value yang sama dengan jumlah investasinya.

5.2.3.2 Break Even Point (BEP)

BEP yaitu suatu kondisi dimana proyek tidak mengalami keuntungan dan tidak mengalami kerugian atau dengan kata lain jumlah pendapatan sama dengan total biayanya (titik impas). BEP ini merupakan indikator banyaknya penjualan minimum yang harus dicapai agar proyek mendapatkan keuntungan.

5.2.4 Aspek Ekonomi

Kondisi ekonomi mempengaruhi investor dalam melakukan investasi. Karena kondisi ekonomi mempengaruhi ketepatan waktu investor untuk melakukan kegiatan investasi. Aspek ekonomi yang harus diperhatikan dalam penelitian ini adalah tingkat suku bunga, Pertumbuhan ekonomi nasional, dan Tingkat inflasi. Adapun hubungan antara ketiganya dengan bisnis real estate dapat dilihat menjadi dua kondisi kebijakan

1. Kebijakan uang Mudah (*Easy Money Policy*)

Tingkat Inflasi Rendah → Suku Bunga akan Turun → Kredit Properti akan Naik → Bisnis Properti akan Bergairah → Harga properti akan Meningkatkan.

2. Kebijakan uang ketat (*Tight Money Policy*)

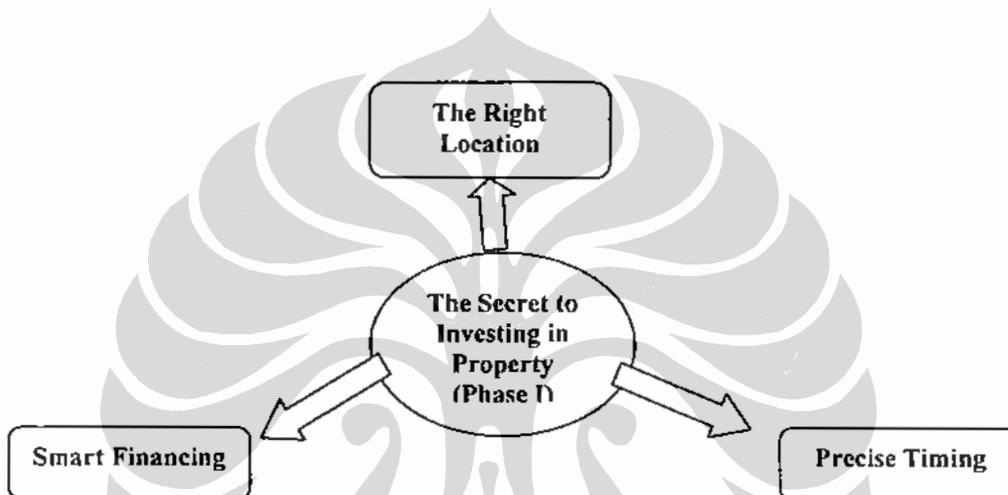
Tingkat inflasi tinggi → Suku Bunga akan Naik → Bisnis property akan lesu → Harga Properti tidak akan naik.

5.2.4 Strategi dan Rahasia Berinvestasi real estate

Dari variabel-variabel yang mempengaruhi kelayakan investasi real estate, dapat dibuat strategi dalam melakukan investasi di bidang real estate. Strategi ini dikemukakan oleh pakar properti yaitu Panangian Simanungkalit.

5.2.4.1 Phase I

Langkah pertama yang harus dilakukan saat ingin berinvestasi real estate adalah dengan membuat kajian mengenai strategi lokasi, Waktu, dan Pembiayaan.



Gambar 5.3. Rahasia berinvestasi Properti Phase I

a. *The right Location* (Lokasi yang tepat)

Dalam memilih property yang baik untuk investasi yang dilakukan adalah menentukan lokasi yang tepat / bagus. Lokasi dikatakan bagus bila :

- a.1. *Demographic Inflow > Outflow*
- a.2. Aksesibilitas yang baik ke 'city center'
- a.3. Dekat dengan 'CBD Area' atau 'Growth Center'
- a.4. Merupakan 'Desirable location'
- a.5. Merupakan 'Sunrise Property'

'*City Center*' yaitu daerah / area dimana ada banyak kegiatan Urban / (*Urban activities*), seperti :

- *CBD Area* (Daerah Segitiga Emas)
- *Trade Area* (Tanah Abang, Fatmawati)
- *Business Area* (Blok M, Dharmawangsa, Kelapa Gading, Sahardjo)
- *Entertainment Area* (Kemang, Setiabudi)

Dalam sebuah '*City Center*' bisa terdapat lebih dari dua '*Growth Center*'

'*CBD Area*', yaitu daerah dimana ada banyak kegiatan "FIRE" (*Finance and Banking, Insurance dan Real Estate*), seperti :

- Gatot Subroto – Senayan
- Rasuna Said – Menteng
- Thamrin - Sudirman

'*Trade Area*', yaitu daerah dimana ada banyak kegiatan perdagangan barang atau retail seperti : Tanah Abang, Fatmawati, Cihampelas, Blok M Square

'*Business Area*' yaitu daerah dimana ada banyak kegiatan jasa (*services activities*), Seperti didaerah Blok M, Dharmawangsa, Kelapa Gading, Sahardjo.

'*Growth Center*', yaitu daerah dimana ada banyak kegiatan komersial, seperti:

- *Shopping Mall, Trade Center* (BSD)
- Hotel (Mega Kuningan)
- *Retail Shops* (Jalan Asia-Afrika)
- Bank (Kelapa Gading)

Daerah '*Growth Center*' ini bisa dimana saja, tidak selalu dekat dengan pusat kota

'*Entertainment Area*', yaitu daerah dimana ada banyak kegiatan hiburan (*Leisure and Pleasure Activities*), seperti Kemang Raya, Hayam Wuruk, Setiabudi One

'*Desirable Location*', yaitu daerah yang banyak diminati oleh kalangan menengah keatas, seperti :

- Golongan Atas : Pondok Indah, Kelapa Gading, Kemang
- Golongan Menengah : Bintaro, Serpong, Kebon Jeruk, Tangerang

Variabel – variabel dominan dalam penelitian ini yang harus diperhatikan mengenai pemilihan lokasi adalah Aksesibilitas menuju lokasi (peringkat ke-2) , Keterbebasan dari genangan air dan banjir (Peringkat ke-2), Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota (Peringkat ke-8), Kondisi air di lokasi (peringkat ke-8), Tingkat kriminal (peringkat ke-8), Polusi Air dari limbah sekitar (peringkat ke-8) , Drainase / Sistem pembuangan (peringkat ke-12), Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran (peringkat ke-13) , Kedekatan dengan Pintu Tol (peringkat ke-16), Polusi Suara (kebisingan) (peringkat ke-17)

b. *Precise Timing* (Waktu yang tepat)

1. *Early Bird Buying*

Untuk mendapatkan harga yang murah saat membeli maka saat yang tepat untuk membeli property adalah saat "*Early Bird Buying*" yaitu membeli pada saat penawaran perdana misalnya

- Membeli saat *pre-construction*
- Membeli saat *Launching*
- Membeli produk yang baru dibangun pada area yang diminati

Sedangkan Properti yang dibeli haruslah memiliki 5 karakteristik property yang baik untuk dibeli (*'good buy' property*)

2. Mengikuti aturan 4 musim pasar property

Untuk mendapatkan keuntungan yang optimal dalam investasi, seorang investor harus memahami terjadinya 4 musim pasar property. Setelah mengetahui 4 musim tersebut maka dapat dilakukan strategi sebagai berikut :

- Membeli saat musim *Buyer's Market*
- Menahan saat musim *Soft Market*
- Menjual saat musim *Seller's Market*
- Mengganti saat musim *Weak Market*

Variabel yang dominan yang harus diperhatikan mengenai strategi ini adalah Nilai / Harga (peringkat ke-5), Kondisi pasar property, trend dan proyeksinya (peringkat ke-13), dan Jumlah ketersediaan property / supply pada suatu lokasi (peringkat ke-17), tingkat suku bunga (peringkat ke-5), Pertumbuhan ekonomi nasional (peringkat ke-13), dan Tingkat inflasi (peringkat ke-17)

c. *Smart Financing* (Pembiayaan pintar)

Salah satu keunggulan investasi real estate adalah peningkatan nilai kepemilikan real estate dengan pembiayaan. Misalkan dengan uang 30 juta kita bisa memiliki real estate dengan nilai 100 juta dengan sisanya dilakukan dengan pembiayaan. Dalam pembiayaan ini perlu dilakukan penentuan strategi pemilihan *cash* atau pinjaman, Jangka pinjaman, dan jenis pembebanan bunga.

1. Pemilihan *Cash* atau Pinjaman

- *High interest Gap* ($> 5\%$) \rightarrow *Hard Cash*
- *Moderate interest Gap* (3 to 5 %) \rightarrow *Soft Cash*
- *Low Interest Gap* ($< 3\%$) \rightarrow *Loan*

2. Pemilihan Pinjaman Jangka Pendek atau Jangka Panjang

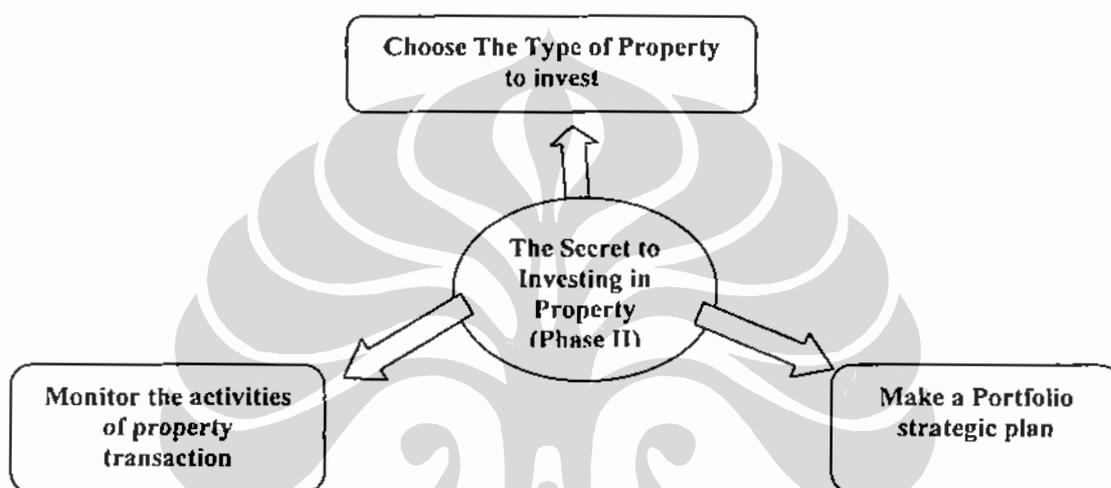
- *High interest Gap* ($> 5\%$) \rightarrow *Short Term* (< 5 years)
- *Moderate interest Gap* (3 to 5 %) \rightarrow *Mid Term* (5 to 10 years)
- *Low Interest Gap* ($< 3\%$) \rightarrow *Long Term* (> 10 years)

3. Pemilihan jenis Bunga *Fixed Rate* atau *Floating Rate*

- Jika suku bunga cenderung naik dalam 5 tahun kedepan \rightarrow *Fixed Rate*
- Jika suku bunga cenderung turun dalam 5 tahun kedepan \rightarrow *Floating*

5.2.4.2 Phase II

Setelah mengetahui strategi dasar dalam Phase I maka langkah selanjutnya adalah melakukan strategi Phase II yaitu Memilih Tipe real estate, Membuat rencana strategi portfolio (*portfolio strategic plan*), memonitor aktivitas transaksi property



Gambar 5.4. Rahasia berinvestasi Properti Phase II

a. Memilih tipe property untuk investasi (*choose the type of property to invest*)

Pemilihan tipe properti penting dilakukan, hal ini terkait dengan karakter tiap-tiap tipe properti berbeda yang memerlukan penanganan dan memiliki resiko yang berbeda. Hal ini semua berkaitan dengan strategi portfolio yang akan kita rencanakan. Adapun tipe investasi properti adalah

- Tanah
- Rumah
- Ruko dan Rukan
- Apartemen dan kondominium
- Kios da toko

b. Membuat rencana strategi portfolio (*portfolio strategic plan*)

1. Menentukan Tingkat Resiko yang bisa diterima

Dalam membuat rencana strategi portfolio, perlu diketahui sifat investor itu sendiri dalam menerima risiko.

Ada 3 jenis investor, yaitu

- *Risk Averter*, yang kurang berani mengambil risiko
- *Risk Neutral*, Yang cukup berani mengambil risiko
- *Risk taker*, yang sangat berani mengambil risiko.

Sedangkan hubungan dari risiko dengan pendapatan adalah

- *Low risk* → *Low Gain*
- *Mid Risk* → *Mid Gain*
- *High Risk* → *High Gain*

Sedangkan untuk tingkatan risiko pada tiap tipe properti dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 5.2. Tingkatan Risiko pada investasi properti

Property Types	Yield p.a (%)	Capital Gain p.a (%)	Total Return p.a. (%)	Capital (IDR Mio.)	Risk Level
Vacant Land	0.5 - 2	5 - 15	5.5 - 17	150 - 1000	Low
Rental Housing	3 - 5	10 - 18	13 - 23	200 - 1000	mod
Shop house and House Office	6 - 9	8 - 12	14 - 21	500 - 3000	Mod
Kios and Store	5 - 10	8 - 15	13 - 25	150 - 1000	High
Office Building	7 - 10	7 - 12	14 - 22	1000 - 3000	High
Apartment and Condominium	7 - 12	6 - 10	13 - 22	300 - 3000	High

Sumber : Pusat Studi Properti Indonesia, April 2008

2. Menentukan Jumlah Properti investasi

Jumlah properti tergantung dari jumlah dana yang akan diinvestasikan. Semakin banyak jumlah properti, maka kenaikan dana yang dibutuhkan tidak besar

- 1 Properti → IDR 1 Milyar
- 2 Properti → IDR 1.5 Milyar
- 5 Properti → IDR 2 Milyar

3. Membuat Portfolio investasi

Dalam menentukan kebijakan portfolio sebaiknya menggabungkan beberapa tipe properti agar tercipta kawasan yang majemuk dan menyebar risiko.

Misalnya :

- *Vacant Land* dengan *Rental House*
- *House* dengan *ShopHouse* dengan Kios
- *Condominium* dengan *Office Building*

4. Membuat batasan waktu investasi

- *Short Term* (< 1 tahun)
- *Mid Term* (1 – 5 tahun)
- *Long Term* (> 5 tahun)

5. Membuat strategi berdasarkan 4 Musim pasar Properti

- Beli dengan harga murah pada musim '*Buyer Market*'
- Jual dengan harga tinggi pada musim '*Seller market*'
- Kombinasikan keduanya

Dalam penyusunan perencanaan portfolio ini harus didasarkan pada pencapaian profitabilitas yang diharapkan. Profitabilitas ini disebut juga aspek keuangan dan dalam penelitian ini faktor profitabilitas yang dominan adalah NPV, IRR dan BEP

c. Memonitor aktivitas transaksi property

1. Aktivitas Pasar properti lokal

Memonitor aktivitas properti lokal melingkupi :

- Tren perubahan perumahan ke properti komersial
- Beberapa antusias investor
- Kebiasaan kalangan menengah keatas
- Pebisnis cina

2. Pembangunan memancing investasi

Setiap pembangunan akan memancing investor untuk berinvestasi. Oleh karena itu carilah dimana terdapat pembangunan berikut strategi pelaksanaannya :

- Temukan lokasi baru
- Beli lokasi disebelahnya
- kombinasikan keduanya

3. Memilih Lokasi yang prospektif

Strategi yang tidak kalah pentingnya adalah memilih lokasi yang prospektif yaitu lokasi yang dekat atau berada di :

- *Trade Area*
- *Growth center*
- *Sunrise Property*

5.3 KESIMPULAN

Dalam membuat keputusan investasi real estate diperlukan pengkajian pada aspek-aspek penentu kelayakannya. Dalam penelitian ini didapat aspek-aspek yang penting untuk dipertimbangkan yaitu Aspek Pemasaran diantaranya Nilai / Harga, Kondisi pasar property, trend dan proyeksinya, dan Jumlah ketersediaan property / supply pada suatu lokasi, lalu pada Aspek Teknis dan Teknologis diantaranya Aksesibilitas menuju lokasi, Keterbebasan dari genangan air dan banjir, Kemajuan daerah sekitar / Perencanaan kota, Kondisi air di lokasi, Tingkat kriminal, Polusi Air dari limbah sekitar, Drainase / Sistem pembuangan, Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran, Kedekatan dengan Pintu Tol, Polusi Suara (kebisingan). Sedangkan untuk Aspek Keuangan meliputi NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), BEP (*Break Even Point*), dan untuk Aspek Ekonomi meliputi tingkat suku bunga, Pertumbuhan ekonomi nasional, dan Tingkat inflasi.

Untuk mencapai aspek kelayakan yang ideal maka diperlukan strategi pencapaiannya. Strategi itu antara lain pada Phase I yaitu Lokasi yang tepat, waktu yang tepat, dan pembiayaan pintar setelah itu dilanjutkan pada strategi phase II yaitu memilih tipe properti untuk investasi, membuat rencana portfolio investasi dan memantau kegiatan aktifitas transaksi property.

- c. Aspek Keuangan
- Net Present Value (NPV) (Peringkat ke-1)
 - Internal Rate of Return (IRR) (Peringkat ke-2)
 - Break Even Point (BEP) (Peringkat ke-5)
- d. Aspek Ekonomi
- Tingkat suku bunga (Peringkat ke-5)
 - Pertumbuhan ekonomi nasional (Peringkat ke-13)
 - Tingkat inflasi (Peringkat ke-17)
3. Untuk memenuhi aspek kelayakan investasi ini dibuat strategi untuk berinvestasi real estate ini diantaranya yaitu
- a. Phase I
1. *The right Location* (Lokasi yang tepat)
Lokasi dikatakan bagus bila :
 - *Demographic Inflow > Outflow*
 - Aksesibilitas yang baik ke 'city center'
 - Dekat dengan 'CBD Area' atau 'Growth Center'
 - Merupakan 'Desirable location'
 - Merupakan 'Sunrise Property'
 2. *Precise Timing* (Waktu yang tepat)
 - *Early Bird Buying*
Untuk mendapatkan harga yang murah saat membeli maka saat yang tepat untuk membeli property adalah saat "Early Bird Buying" yaitu membeli pada saat penawaran perdana misalnya
 - Membeli saat *pre-construction*
 - Membeli saat *Launching*
 - Membeli produk yang baru dibangun pada area yang diminati
 - Mengikuti aturan 4 musim pasar property
 - Membeli saat musim *Buyer's Market*
 - Menahan saat musim *Soft Market*
 - Menjual saat musim *Seller's Market*
 - Mengganti saat musim *Weak Market*

3. *Smart Financing* (Pembiayaan pintar)

- Pemilihan *Cash* atau Pinjaman
 - *High interest Gap* ($> 5\%$) \rightarrow *Hard Cash*
 - *Moderate interest Gap* (3 to 5 %) \rightarrow *Soft Cash*
 - *Low Interest Gap* ($< 3\%$) \rightarrow *Loan*
- Pemilihan Pinjaman Jangka Pendek atau Jangka Panjang
 - *High interest Gap* ($> 5\%$) \rightarrow *Short Term* (< 5 years)
 - *Moderate interest Gap* (3 to 5 %) \rightarrow *Mid Term* (5 to 10 years)
 - *Low Interest Gap* ($< 3\%$) \rightarrow *Long Term* (> 10 years)
- Pemilihan jenis Bunga *Fixed Rate* atau *Floating Rate*
 - Jika suku bunga cenderung naik dalam 5 tahun kedepan \rightarrow *Fixed Rate*
 - Jika suku bunga cenderung turun dalam 5 tahun kedepan \rightarrow *Floating*

B. Phase II

Setelah mengetahui strategi dasar dalam Phase I maka langkah selanjutnya adalah melakukan strategi Phase II

1. Memilih tipe property untuk investasi (*choose the type of property to invest*)
2. Membuat rencana strategi portfolio (*portfolio strategic plan*)
3. Membuat Portfolio investasi
4. Membuat batasan waktu investasi
5. Membuat strategi berdasarkan 4 Musim pasar Properti
 - Beli dengan harga murah pada musim '*Buyer Market*'
 - Jual dengan harga tinggi pada musim '*Seller market*'
 - Kombinasikan keduanya
6. Memonitor aktivitas transaksi property

5.2. SARAN

Saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan penelitian lanjutan untuk mengetahui secara spesifik tiap-tiap tipe real estate, misalkan pada apartemen, kios, perkantoran dan lain-lain
2. Melakukan penelitian lanjutan pada masing-masing aspek, misalkan strategi yang berhubungan dengan aspek penentuan harga.

