



Universitas Indonesia
Program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik
Program Studi Teknik Sipil
Kekhususan Manajemen Konstruksi

Jakarta, 1 Juni 2008

Pakar Yang Terhormat,

Saya adalah mahasiswa Program Pasca Sarjana Kekhususan Manajemen Konstruksi Universitas Indonesia yang saat ini sedang melakukan penelitian untuk penyusunan tesis. Tema tesis saya adalah "*Identifikasi Faktor Faktor Kelayakan Yang Penting untuk dipertimbangkan dalam Investasi Real Estate Dengan Menggunakan Analytic Hierarchy Process (AHP)*". Secara umum tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor kelayakan yang sangat penting untuk dipertimbangkan dari sekian banyak faktor faktor kelayakan dalam investasi Real Estate

Setelah dilaksanakan survey tahap pertama kepada para pakar dilanjutkan dengan survey tahap kedua, datanya diolah dengan menggunakan AHP. Dari hasil analisis yang telah dilakukan, didapat beberapa faktor kelayakan yang sangat penting untuk dipertimbangkan dalam investasi Real Estate.

Tujuan kuesioner ini adalah untuk mendapatkan pendapat atau komentar atas hasil penelitian.

Atas kesediaan Bapak/Ibu meluangkan waktu untuk mengisi kuesioner ini saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,

Budhi Darmawan



Universitas Indonesia
Program Pasca Sarjana Bidang Ilmu Teknik
Program Studi Teknik Sipil
Kekhususan Manajemen Proyek

A. DATA RESPONDEN

- Nama :
- Pengalaman bekerja* : 20 tahun
..... > 20 tahun
- Pendidikan* : Diploma dan yang setara
..... Sarjana dan yang setara
..... Magister dan yang setara
- Nama Perusahaan :
- Jabatan pada Perusahaan :

* Beri tanda pada pilihan Anda

B. FAKTOR KELAYAKAN DALAM INVESTASI REAL ESTATE

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap 30 responden mengenai tingkat kepentingan terhadap faktor-faktor kelayakan dalam investasi Real Estate, didapat 19 faktor yang sangat penting dalam investasi Real Estate (dengan menggunakan analisis data AHP)

Tabel berikut menyajikan kesimpulan sementara penelitian yang menghasilkan faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan dalam investasi Real Estate

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	X12	Jarak lokasi Ke tempat Kerja / Pusat perkantoran	25.91874522	26
13	X01	kondisi pasar properti, trend dan proyeksinya (demand)	25.91874522	26
13	X52	Pertumbuhan ekonomi nasional	25.91874522	26
16	X11	Kedekatan dengan Pintu Tol	25.54772206	26
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			254.4170272	254.4170272

C. KUESIONER

1. Bagaimana pendapat Anda atas hasil penelitian ini ? (Lingkari pilihan Anda)
 - a. Sangat setuju; b. Setuju; c. Ragu-ragu; d. Tidak setuju; e. Sangat tidak setuju

2. Bagaimana Pendapat Anda mengenai hal ini ?

-----☺ ☺ ☺ TERIMA KASIH ☺ ☺ ☺-----

TABEL VALIDASI DAN KONSEUS PAKAR

NO	VARIABEL KELAYAKAN YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN DALAM KEPULUSKAN BERINVESTASI REAL ESTATE	Un Masarakat		Widyaisya		Guru Besar Widyaisya		Pemerang Bermanfaat		MEAN	STATUS REVISI	BARU
		Mg. Mursang PT. Sidi Permai Sejahtera		Mg. Mursang PT. Baiti Dewasari Utama		Mg. Mursang PT. Baiti Dewasari Utama		Mg. Mursang PT. Baiti Dewasari Utama				
		RE	KOMENTAR	RE	KOMENTAR	RE	KOMENTAR	RE	KOMENTAR			
X1	1. Ketersediaan dan keamanan lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X1
X2	2. Kondisi lingkungan sekitar	1		1		1		1		1	Yes	X2
X3	3. Kualitas konstruksi bangunan	1		1		1		1		1	Yes	X3
X4	4. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X4
X5	5. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X5
X6	6. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X6
X7	7. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X7
X8	8. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X8
X9	9. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X9
X10	10. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X10
X11	11. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X11
X12	12. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X12
X13	13. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X13
X14	14. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X14
X15	15. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X15
X16	16. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X16
X17	17. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X17
X18	18. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X18
X19	19. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X19
X20	20. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X20
X21	21. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X21
X22	22. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X22
X23	23. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X23
X24	24. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X24
X25	25. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X25
X26	26. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X26
X27	27. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X27
X28	28. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X28
X29	29. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X29
X30	30. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X30
X31	31. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X31
X32	32. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X32
X33	33. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X33
X34	34. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X34
X35	35. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X35
X36	36. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X36
X37	37. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X37
X38	38. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X38
X39	39. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X39
X40	40. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X40
X41	41. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X41
X42	42. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X42
X43	43. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X43
X44	44. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X44
X45	45. Kualitas lokasi	1		1		1		1		1	Yes	X45
X46	46. Kualitas lingkungan	1		1		1		1		1	Yes	X46
X47	47. Kualitas keamanan	1		1		1		1		1	Yes	X47
X48	48. Kualitas pelayanan	1		1		1		1		1	Yes	X48
X49	49. Kualitas fasilitas	1		1		1		1		1	Yes	X49
X50	50. Kualitas desain	1		1		1		1		1	Yes	X50

NO	VARIABEL KELAYAKAN YANG BERLAKU	NO	Terdapat Syarat		Wujud Aspek		Ganti Gaya Wujud		Peningkatan Kemungkinan		STATUS	NO
			ML	KOMENTAR	NS	PKT. Manajer PT. Baku Sumadil Utama	NS	PKT. Manajer PT. Baku Sumadil Utama	NS	PKT. Manajer PT. Baku Sumadil Utama		
X19	20. Keindahan Teras: baik	1			1			1			0.8	X19
X20	21. Keindahan dengan Paving	1			1			1			0.8	X19
X21	22. Keindahan dengan Paving	1			1			1			0.8	X19
X22	23. Keindahan dengan Paving	1			1			1			0.8	X19
X23	24. Keindahan dengan Paving	0	Belum perlu diadakan		0	Tidak harus ada		0	Belum perlu diperbaiki		0	N/D
X24	25. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X25	26. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X26	27. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X27	28. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X28	29. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X29	30. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X30	31. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X31	32. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X32	33. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X33	34. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X34	35. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X35	36. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X36	37. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X37	38. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X38	39. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X39	40. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X40	41. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X41	42. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X42	43. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X43	44. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X44	45. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X45	46. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X46	47. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X47	48. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X48	49. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X49	50. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X50	51. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X51	52. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X52	53. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X53	54. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X54	55. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X55	56. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X56	57. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X57	58. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X58	59. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X59	60. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X60	61. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X61	62. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X62	63. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X63	64. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X64	65. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X65	66. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X66	67. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X67	68. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X68	69. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X69	70. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X70	71. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X71	72. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X72	73. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X73	74. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24
X74	75. Keindahan dengan Paving	1			1			1			1	X24

NO	VAR	VARIABLE KELAYAKAN YANG PERLU DIPRETRIBUNGKAN DALAM KEPUTUSAN BERINVESTASI REAL ESTATE	Tas Jangkau 1		Vipulir Apparis		Ganti Selo Waporo		Parangon Usomongul		STATUS	NO
			ML	KOMENTAR	ML	KOMENTAR	ML	KOMENTAR	ML	KOMENTAR		
		D. ASPEK PERATURAN DAN KEWAJIBAN										
X ₃₀	1	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₀
X ₃₁	2	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₁
X ₃₂	3	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	0	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1	0.8	Yes	X ₃₂
		E. ASPEK KEUANGAN										
X ₃₃	1	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₃
X ₃₄	2	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	0	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1	0.6	Yes	X ₃₄
X ₃₅	3	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₅
X ₃₆	3A	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₆
X ₃₇	3B	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₇
X ₃₈	3C	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₈
X ₃₉	3D	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₃₉
X ₄₀	3E	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₀
X ₄₁	3F	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₁
X ₄₂	3G	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₂
X ₄₃	3H	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₃
		F. ASPEK EKONOMI										
X ₄₄	1	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1	0.8	Yes	X ₄₄
X ₄₅	2	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₅
X ₄₆	3	Adapun kewajiban Real Estate Developer adalah membayar pajak pertambahan nilai (PPN) 11% dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10%.	1		1		1		1		Yes	X ₄₆

1.00 MEDIAN
0.00 MIN
1.00 MAX
1.00 MODUS
0.34 STANDAR DEVI
0.808 RANGKAI

VARIABEL KELAYAKAN YANG PERLU DIPERTIMBANGKAN DALAM KEPUTUSAN BER 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 kriminal	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 / Ketegalan 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)</i> atau Jumlah rata-rata keuntungan	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)</i> atau <i>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	tingkat suku bunga	X ₅₄

BARU	FENOMENA					R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30						
	1	2	3	4	5																																				
A. ASPEK PEMASARAN																																									
1	X ₁	0	0	0	11	19	5	4	5	5	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4					
2	X ₂	0	0	1	17	12	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
3	X ₃	0	0	0	13	17	5	5	4	4	4	4	5	5	4	4	5	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
4	X ₄	0	0	0	5	25	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
5	X ₅	0	0	5	21	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4			
B. ASPEK TEKNIK DAN TEKNOLOGIS																																									
I. AKSESIBILITAS DAN SARANA PUBLIK																																									
1	X ₆	0	0	0	4	26	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5			
2	X ₇	0	0	0	15	15	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
3	X ₈	0	0	0	28	7	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
5	X ₉	0	0	3	17	10	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
6	X ₁₀	0	0	1	18	9	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
7	X ₁₁	0	0	0	12	18	5	5	4	4	5	5	5	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
8	X ₁₂	0	0	0	11	19	5	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
9	X ₁₃	0	0	4	19	7	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
10	X ₁₄	0	0	1	21	8	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
11	X ₁₅	0	0	7	18	5	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
12	X ₁₆	0	0	0	20	10	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
20	X ₁₇	0	0	3	16	11	4	3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
21	X ₁₈	0	0	18	11	7	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
22	X ₁₉	0	0	22	8	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
23	X ₂₀	0	0	7	21	2	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
25	X ₂₁	0	0	0	8	22	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
II. FISIK REAL ESTATE																																									
1	X ₂₂	0	9	19	2	0	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
2	X ₂₃	0	0	20	10	0	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
3	X ₂₄	0	0	14	16	0	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
4	X ₂₅	0	0	0	13	17	5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	X ₂₆	0	0	7	19	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
6	X ₂₇	0	0	11	19	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
7	X ₂₈	0	11	9	10	0	3	2	2	4	2	4	3	3	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
9	X ₂₉	0	0	0	6	24	5	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		

KEPUTUSAN BERINVESTASI REAL ESTATE		BAKU					R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	
		1	2	3	4	5																															
III	LINGKUNGAN REAL ESTATE																																				
2	Tingkat ke hulu	X30	0	0	0	6	24	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
3	Kondisi Ekspansi penggunaan lahan di area sekitarnya	X31	0	0	17	12	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
4	Tingkat kepadatan/kekumuhan area	X32	0	0	1	23	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
5	Kecambuhan dan runtuhan air dan banjir	X33	0	0	0	26	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
6	Polusi Udara	X34	0	0	14	16	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
7	Polusi Suara (kebisingan)	X35	0	0	13	17	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
8	Polusi Air dan limbah sekitar	X36	0	0	6	21	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
9	Kemajuan daerah sekitar - Perencanaan kota	X37	0	0	6	24	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
C. ASPEK POLITIK																																					
1	Stabilitas politik	X38	0	0	14	16	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
D. ASPEK PERATURAN DAN KEBIJAKAN																																					
1	Hukum kepemilikan Real Estate / Kelelahan penggunaan lahan (hak milik, hak guna bangunan, hak guna sewa atau hak garap)	X39	0	0	19	11	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
2	Kebijakan Publik (Public Regulation)	X40	0	9	21	0	0	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
3	Adat istiadat Daerah / Pemerintahan Masyarakat sekitar terhadap rencana investasi	X41	0	3	23	4	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
E. ASPEK KEUANGAN																																					
1	Anggaran Investasi	X42	0	0	8	18	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
2	Sumber Pendanaan	X43	0	6	17	7	0	3	4	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
3	PROFITABILITAS																																				
3A	Break Even Point (BEP)	X44	0	0	5	25	5	5	5	4	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
3B	Rate of Return (RO _r)	X45	0	0	14	16	4	5	4	4	4	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
- Metode Konvensional (Tidak memperhitungkan Time Value)																																					
3C	Average Rate of Return (ARR) atau Jumlah rata-rata keuntungan	X46	0	0	20	10	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
3D	Payback Period	X47	0	0	18	12	4	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
- Metode Discounted Cash Flow																																					
3E	Net Present Value (NPV)	X48	0	0	3	27	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
3F	Internal Rate of Return (IRR)	X49	0	0	4	26	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
3G	Profitability Index (PI) atau Benefit-cost Ratio	X50	0	0	16	14	5	5	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
- Metode Traditional Valuation																																					
3H	Pertambahan Nilai (dengan pendekatan market, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan)	X51	0	1	14	15	3	4	4	5	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
F. ASPEK EKONOMI																																					
1	Penumbuhan ekonomi nasional	X52	0	0	11	19	5	5	4	4	5	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	
2	Tingkat inflasi	X53	0	0	13	17	5	5	4	5	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5	4	5
3	tingkat suku bunga	X54	0	0	5	25	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	

NORMALISASI MATRIKS DAN PRIORITAS 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
	2.283	4.083	6.833	10.500	15.000

	Sangat Penting	Penting	Cukup Penting	Kurang Penting	Tidak Penting	Jumlah	Prioritas (7)	Presentase (8)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7.a-e) / (6.d)	(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		

Faktor pembobotan pengaruh

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

Nilai Lokal Kepentingan

Variabel	Tidak Penting (1)	Kurang Penting (2)	Cukup Penting (3)	Penting (4)	Sangat Penting (5)	Nilai Lokal
X01	0	0	0	0	1.000	1000,00
X02	0	0	0	0	1.000	1000,00
X03	0	0	0	0	1.000	1000,00
X04	0	0	0	0	1.000	1000,00
X05	0	0	0	0	1.000	1000,00
X06	0	0	0	0	1.000	1000,00
X07	0	0	0	0	1.000	1000,00
X08	0	0	0	0	1.000	1000,00
X09	0	0	0	0	1.000	1000,00
X10	0	0	0	0	1.000	1000,00
X11	0	0	0	0	1.000	1000,00
X12	0	0	0	0	1.000	1000,00
X13	0	0	0	0	1.000	1000,00
X14	0	0	0	0	1.000	1000,00
X15	0	0	0	0	1.000	1000,00
X16	0	0	0	0	1.000	1000,00
X17	0	0	0	0	1.000	1000,00
X18	0	0	0	0	1.000	1000,00
X19	0	0	0	0	1.000	1000,00
X20	0	0	0	0	1.000	1000,00
X21	0	0	0	0	1.000	1000,00
X22	0	0	0	0	1.000	1000,00
X23	0	0	0	0	1.000	1000,00
X24	0	0	0	0	1.000	1000,00
X25	0	0	0	0	1.000	1000,00
X26	0	0	0	0	1.000	1000,00
X27	0	0	0	0	1.000	1000,00
X28	0	0	0	0	1.000	1000,00
X29	0	0	0	0	1.000	1000,00
X30	0	0	0	0	1.000	1000,00
X31	0	0	0	0	1.000	1000,00
X32	0	0	0	0	1.000	1000,00
X33	0	0	0	0	1.000	1000,00

LEGENDA

X06	X21	Aspek, Teknik dan teknologi	Kebersihan dan sarana publik
X02	X43	Aspek lingkungan	
X03	X05	Profesionalitas	

Nilai Akhir Faktor

Variable	Nilai Lokal F(%)	Nilai Akhir Lokal	Ranking	Umum (Lokal + ranking of Pening)	
245	Nilai Present Value (NPV)	18.887	76.88883	1	YES
206	Aksesibilitas Arus Kas	18.518	76.51907	7	YES
203	Keterbacaan dan pengisian di dan luar	18.516	76.51907	7	YES
248	Journal Area of Return (RAR)	18.516	76.51907	7	YES
204	Nilai / Margu	18.515	76.51904	5	YES
201	Book Earning Power (BEP)	18.515	76.51904	5	YES
254	tingkat nilai buku	18.515	76.51904	5	YES
229	Goodwill di buku	17.774	77.77361	8	YES
230	Tingkat leverage	17.774	77.77361	8	YES
238	Pakai Ar dari limbah pabrik	17.774	77.77361	8	YES
237	Kemampuan dalam bekerja / Perencanaan baik	17.774	77.77361	8	YES
221	Drumak / Kalkulasi pertanggung	17.032	77.031819	11	YES
221	berdik pasar properti, brand dan proyeknya (dijual)	16.818	76.81845	12	YES
212	Jarak lokasi ke tempat kerja / Pakai pertanggung	16.818	76.81845	12	YES
232	Pertumbuhan ekonomi nasional	16.818	76.81845	12	YES
211	Kelengkapan dengan Poin, Ixi	16.548	76.54773	13	YES
235	Kendali Fiskal dalam proses, garansi, dll	15.173	75.17488	17	YES
222	Jumlah Ketersediaan Properti (Supply)	15.172	75.17488	17	YES
229	Pakai Buku (Kebijakan)	15.172	75.17488	17	YES
233	Tingkat inflasi	15.172	75.17488	17	YES
234	Pakai Udara	14.808	74.805478	21	NO
236	Stabilitas politik	14.808	74.805478	21	NO
215	Rate of Return (ROR)	14.808	74.805478	21	NO
227	Tingkat konstanta leverage	14.425	74.42653	24	NO
231	Pertumbuhan nilai dengan pemilikan market, pendanaan, biaya dan pendanaan pendanaan	14.187	74.182618	25	NO
250	Probability Index (PI) atau Benefit-cost Ratio	14.084	74.083478	26	NO
247	Physical Period	13.272	73.271583	27	NO
222	Pertumbuhan Persepsi / Populasi	13.080	73.07945	28	NO
228	Hubung Ketersediaan Real Estate / Ketersediaan penggunaan lahan Pakai nilai Pakai guna lingkungan, Pakai guna atau Pakai guna	12.851	72.852560	29	NO
214	Ketersediaan lingkungan (di bawah di bawah)	12.540	72.537537	30	NO
248	Average Rate Of Return (ARR) atau jumlah rata-rata keuntungan	12.540	72.537537	30	NO
217	Ketersediaan Tempat parkir	12.274	72.274454	31	NO
236	Ketersediaan publik transportasi / Ketersediaan dengan Terminal Bus	11.853	71.853435	33	NO
214	Jarak lokasi ke Dekat	11.585	71.585454	34	NO
210	Bekas dengan publik transportasi / Ketersediaan dengan nilai Sumbang atau Sumbang Sumbang	11.482	71.482411	35	NO
232	Tingkat ketersediaan ketersediaan area	10.853	70.853415	36	NO
213	Jarak lokasi ke pusat pertanggung	10.886	70.88331	37	NO
206	Ketersediaan publik transportasi / Ketersediaan dengan kawasan Sumbang Aji	10.811	70.811311	38	NO
205	Tingkat Ketersediaan	10.843	70.843278	39	NO
216	Jarak lokasi ke Rumah Sakit	10.020	69.020183	40	NO
228	Berkas Bangunan / Fasilitas bangunan (Pakai di Fasilitas)	10.058	69.058158	41	NO
242	Anggaran Investasi	10.017	69.017129	42	NO
230	Kaliper dengan pertanggung dengan	17.817	17.817113	63	NO
227	Ukuran Bangunan	18.207	18.209301	44	NO
224	Ukuran Tanah	15.481	15.482873	45	NO
231	Kendali Estetika penggunaan lahan di area sekitarnya	15.228	15.229250	46	NO
218	Ketersediaan dengan Pakai Pakai	14.884	14.88318	47	NO
225	Durasi Tanah	14.072	14.078824	48	NO
219	Ketersediaan dengan Pakai Fasilitas Ketersediaan	13.545	13.544058	49	NO
243	Current Penerimaan	12.423	12.421847	50	NO
223	Arah Bangunan / Pakai Pakai Aji	12.377	12.377415	51	NO
241	Aji di Pakai Dampak / Penerimaan Ketersediaan Ketersediaan Ketersediaan	12.126	12.126461	52	NO
222	Ketersediaan dengan / Topografi	10.241	10.241342	53	NO
243	Ketersediaan Pakai Pakai Bangunan	10.254	10.252254	54	NO

Slur Turbulen (A)	20.86911	(Pakai akhir faktor yang terbesar)
Slur Turbulen (B)	10.252254	(Pakai akhir faktor yang terkecil)
Bilangan K ₁ = f(A) - (B)	10.61686	
Hasil f(A) - (B) = f(1) - f(2)	1.72197281	

PENILAIAN TINGKAT KEPENTINGAN		
Salah Pening	71.816911	71.816911
Pening	75.161031	11.415076
Salah Pening	21.415076	17.209146
Average Pening	11.509149	13.983221
Total Pening	11.663221	10.252254

Yang diambil adalah yang bernilai diatas "Berpengaruh" yaitu "Sangat Berpengaruh"

PERINGKAT

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

Lampiran Perhitungan Konsistensi untuk 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
Penting	0.250	0.333	0.500	1.000	2.000
Tidak penting	0.200	0.250	0.333	0.500	1.000
Jumlah	2.283	4.083	6.833	10.500	15.000

Dengan unsur-unsur pada tiap kolom dibagi dengan jumlah kolom yang bersangkutan diperoleh matriks sebagai berikut:

						Rata-Rata tiap baris
	0.4380	0.4898	0.4390	0.3810	0.3333	0.42
	0.2190	0.2449	0.2927	0.2857	0.2667	0.26
	0.1460	0.1224	0.1463	0.1905	0.2000	0.16
	0.1095	0.0816	0.0732	0.0952	0.1333	0.10
	0.0876	0.0612	0.0488	0.0476	0.0667	0.06

Selanjutnya diambil rata rata untuk setiap baris yaitu 0.42 0.26 0.16 0.10 0.06

Vektor kolom (rata-rata) dikalikan dengan matriks semula, menghasilkan nilai untuk tiap baris, yang selanjutnya setiap nilai dibagi kembali dengan nilai vektor yang bersangkutan

0.42	1	2	3	4	5	2.13	:	0.42	=	5.12
0.26	0.50	1	2	3	4	1.34	:	0.26	=	5.11
0.16	0.33	0.50	1	2	3	0.81	:	0.16	=	5.06
0.10	0.25	0.33	0.50	1	2	0.50	:	0.10	=	5.02
0.06	0.20	0.25	0.33	0.50	1	0.31	:	0.06	=	5.03
								Sum		25.34

$n = 5$ dan CRI (dari tabel 3.10) = 1.12

$$I \text{ maks} = \frac{25.34}{5}$$

$I \text{ maks} = 5.07$ mendekati 5 (n) dan sisa 0.07 mendekati nol berarti matriks konsisten

$$CCI = \frac{I \text{ maks} - n}{n - 1}$$

$$CCI = \frac{5.07 - 5}{5 - 1}$$

$$CCI = 0.017$$

CRH = CCI / CRI

CRI dari tabel 3.10 untuk $n = 5$ adalah 1.12

$$CRH = \frac{0.017}{1.12}$$

CRH = 0.02 Cukup kecil atau kurang dari 10 %, Berarti hirarki konsisten dan tingkat akurasi tinggi

Input data

	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7
1	5	4	5	5	4	5	4
2	4	5	5	4	4	5	4
3	4	4	4	5	4	5	4
4	5	4	4	5	4	5	4
5	5	5	4	5	4	5	4
6	5	4	4	5	4	5	5
7	4	4	4	5	4	5	4
8	5	4	5	5	5	5	4
9	5	4	5	4	4	5	5
10	4	4	4	5	4	5	5
11	4	5	5	5	4	5	4
12	5	4	5	5	3	5	4
13	5	3	5	5	3	5	4
14	5	5	4	5	4	5	4
15	5	4	4	5	4	4	4
16	5	4	5	5	3	4	5
17	5	4	5	4	4	5	5
18	4	4	5	5	4	5	4
19	4	4	4	5	4	5	5
20	5	4	4	5	4	5	4
21	5	4	5	5	4	4	5
22	5	5	5	5	5	5	5
23	5	5	5	4	3	4	5
24	4	5	5	5	3	5	5
25	5	4	5	4	4	5	4
26	4	5	4	5	4	5	5
27	5	5	5	5	5	5	5
28	4	5	5	5	5	5	5
29	5	5	4	5	4	5	5
30	4	5	4	5	4	5	5

Input data

	X8	X9	X10	X11	X12	X13	X14
1	4	4	4	5	5	4	4
2	4	4	4	5	4	4	4
3	4	4	4	5	5	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	4	4	5	4	5	4	4
6	4	4	5	5	5	4	4
7	4	4	5	5	5	4	4
8	4	5	4	5	5	4	5
9	4	5	4	5	5	3	4
10	4	4	5	4	5	4	5
11	4	5	5	4	5	5	4
12	4	5	5	5	4	4	4
13	4	5	5	5	5	4	4
14	4	3	4	4	5	4	5
15	4	5	4	4	5	4	5
16	4	4	4	4	4	5	4
17	4	4	4	4	4	3	4
18	5	4	3	5	4	4	4
19	4	4	4	5	5	4	4
20	4	5	4	5	5	4	5
21	4	5	5	4	4	5	4
22	4	5	4	5	5	5	4
23	4	4	4	4	4	5	4
24	4	4	4	5	5	5	4
25	4	4	3	4	5	4	5
26	4	5	4	5	4	4	4
27	5	3	4	5	4	4	5
28	4	3	4	5	5	5	4
29	4	4	3	5	5	3	5
30	4	4	5	4	4	4	4

Input data

	X15	X16	X17	X18	X19	X20	X21
1	3	4	4	3	3	4	5
2	3	4	3	3	3	4	5
3	3	4	4	3	3	3	5
4	4	4	5	3	3	4	5
5	4	4	5	3	3	4	4
6	4	5	4	3	3	4	4
7	4	4	4	3	3	4	5
8	4	5	5	3	3	4	5
9	4	4	4	4	3	5	4
10	3	5	3	4	3	3	5
11	4	4	4	4	3	4	4
12	4	4	4	3	3	3	5
13	3	5	4	3	3	4	5
14	4	4	4	3	3	4	5
15	5	5	5	4	3	4	4
16	4	4	4	4	4	4	5
17	4	4	5	5	4	4	5
18	5	4	4	4	3	4	5
19	3	5	5	4	4	3	5
20	4	4	3	4	4	3	5
21	3	4	4	4	3	3	5
22	4	4	4	3	4	3	4
23	4	4	4	3	3	4	5
24	4	4	4	3	4	4	5
25	5	5	4	3	3	4	5
26	4	4	5	4	4	4	4
27	4	5	5	4	3	5	4
28	5	5	5	3	4	4	5
29	4	5	5	3	3	4	5
30	5	4	5	3	3	4	5

Input data

	X22	X23	X24	X25	X26	X27	X28
1	3	3	3	3	4	4	3
2	3	4	4	4	4	4	2
3	2	3	3	3	4	4	2
4	2	3	3	4	4	4	4
5	3	3	3	4	4	3	2
6	2	3	3	4	4	4	4
7	2	3	3	5	4	3	3
8	3	3	3	3	3	4	3
9	3	3	4	3	3	4	4
10	3	3	4	3	3	3	3
11	3	3	4	4	4	3	4
12	3	4	4	3	4	3	2
13	3	4	4	4	4	3	4
14	2	3	4	4	3	4	3
15	2	3	4	5	5	4	2
16	2	4	4	4	4	4	2
17	2	4	3	4	4	3	3
18	2	3	3	4	5	4	3
19	3	3	4	3	4	3	2
20	3	3	3	4	4	4	4
21	4	3	3	3	3	4	4
22	4	3	4	4	5	3	2
23	3	4	3	4	4	4	4
24	3	4	4	3	4	4	3
25	3	4	3	4	3	4	2
26	3	4	4	4	4	3	3
27	3	4	3	3	3	4	4
28	3	3	4	4	4	3	4
29	3	3	4	4	5	4	2
30	3	3	4	3	4	4	2

Input data

	X29	X30	X31	X32	X33	X34	X35
1	5	5	4	4	5	4	4
2	4	5	4	4	5	4	4
3	5	5	3	4	5	4	4
4	5	5	4	4	5	4	4
5	5	5	4	4	5	4	4
6	5	5	4	5	5	4	4
7	5	5	4	4	5	4	4
8	5	5	4	4	5	5	5
9	5	5	4	5	5	5	5
10	5	5	5	4	5	4	5
11	5	5	3	4	5	4	4
12	5	5	3	3	5	5	5
13	4	5	3	4	5	5	5
14	4	5	3	4	4	5	5
15	5	4	3	4	5	4	4
16	5	5	3	4	5	5	5
17	4	5	3	4	5	4	5
18	5	5	3	4	5	5	5
19	4	5	4	4	5	5	5
20	5	4	3	4	4	5	4
21	5	4	3	5	5	4	4
22	5	4	3	4	4	5	4
23	5	5	4	5	5	4	5
24	5	5	4	4	5	4	5
25	5	4	4	5	5	5	5
26	5	5	3	5	5	5	5
27	4	4	3	4	5	5	5
28	5	5	3	4	5	5	5
29	5	5	3	4	5	5	4
30	5	5	3	4	4	5	5

Input data

	X36	X37	X38	X39	X40	X41	X42
1	5	5	5	4	3	3	4
2	5	5	5	5	3	3	4
3	5	5	4	4	3	3	3
4	5	5	4	4	2	3	4
5	5	5	4	4	3	3	4
6	5	5	5	4	2	3	4
7	5	4	5	5	3	3	3
8	5	5	5	4	3	3	4
9	5	5	4	5	3	3	5
10	5	4	5	4	2	3	4
11	5	5	4	4	3	3	4
12	4	5	5	4	3	3	3
13	5	5	4	5	3	3	3
14	5	5	5	4	3	3	4
15	4	4	4	4	3	3	4
16	4	4	4	5	3	4	5
17	4	5	5	4	3	3	4
18	5	5	4	4	3	4	5
19	4	5	5	5	2	4	4
20	4	4	4	5	2	3	4
21	5	5	5	4	3	3	3
22	5	5	5	4	2	2	4
23	5	5	5	4	2	2	4
24	5	4	4	5	3	3	4
25	5	5	4	4	2	3	3
26	5	5	5	5	2	3	3
27	5	5	5	5	3	4	3
28	5	5	4	5	3	2	4
29	5	5	5	4	3	3	4
30	5	5	4	4	3	3	5

Input data

	X43	X44	X45	X46	X47	X48	X49
1	3	5	4	4	4	5	5
2	4	5	5	5	5	5	5
3	3	5	4	4	4	5	5
4	4	4	4	4	4	5	5
5	3	5	4	4	5	5	5
6	3	5	5	4	5	5	5
7	3	5	5	4	5	5	5
8	4	4	5	4	4	5	5
9	4	4	4	4	4	5	5
10	4	4	4	4	4	5	5
11	3	4	5	4	4	5	5
12	3	5	4	4	5	5	5
13	3	5	5	4	4	4	4
14	2	5	4	4	4	5	4
15	3	5	5	4	4	5	4
16	2	5	4	5	5	5	5
17	3	5	4	5	4	4	5
18	2	5	5	5	4	5	5
19	3	5	4	4	5	5	5
20	3	5	5	4	4	5	4
21	3	5	5	5	4	5	5
22	3	5	4	4	5	5	5
23	2	5	5	4	4	5	5
24	2	5	5	5	5	5	5
25	3	5	5	5	4	5	5
26	3	5	4	5	5	5	5
27	2	5	4	4	5	5	5
28	3	5	5	5	4	4	5
29	4	5	5	5	5	5	5
30	4	5	5	4	4	5	5

Input data

	X50	X51	X52	X53	X54
1	5	3	5	5	5
2	5	4	5	5	5
3	4	4	4	4	5
4	5	5	5	5	5
5	4	5	4	5	5
6	4	5	4	5	5
7	5	4	5	5	5
8	4	5	5	4	5
9	4	4	5	5	5
10	4	4	4	5	4
11	5	5	5	4	5
12	5	4	5	5	5
13	4	5	4	5	5
14	4	4	5	4	5
15	4	5	5	5	4
16	5	5	5	4	5
17	4	4	4	4	5
18	5	4	4	5	5
19	4	4	5	5	5
20	4	4	4	4	5
21	4	5	5	5	5
22	5	5	5	4	5
23	5	4	5	5	4
24	4	5	4	5	4
25	4	5	5	4	4
26	5	5	5	4	5
27	4	4	4	4	5
28	5	4	5	4	5
29	5	5	4	5	5
30	5	5	5	4	5

NPar Tests

Kendall's W Test

Ranks

	Mean Rank
X1	35.60
X2	30.03
X3	34.15
X4	39.95
X5	22.02
X6	40.68
X7	32.82
X8	23.05
X9	27.47
X10	26.70
X11	34.77
X12	35.48
X13	24.70
X14	26.78
X15	21.43
X16	28.92
X17	28.07
X18	13.10
X19	10.02
X20	19.27
X21	37.67
X22	5.52
X23	11.07
X24	14.05
X25	17.30
X26	20.93
X27	15.88
X28	9.37
X29	39.30
X30	39.30
X31	13.50
X32	25.55
X33	40.75
X34	33.40
X35	34.15
X36	39.23
X37	39.22
X38	33.28
X39	29.83
X40	4.63
X41	7.47
X42	20.52
X43	8.70
X44	39.97
X45	33.47
X46	29.07
X47	30.52
X48	41.52

Ranks

	Mean Rank
X49	40.78
X50	32.03
X51	32.23
X52	35.70
X53	34.10
X54	40.00

Test Statistics

N	30
Kendall's W ^a	.557
Chi-Square	885.317
df	53
Asymp. Sig.	.000

a. Kendall's Coefficient of Concordance



'Tidak ada bisnis yang lebih bagus daripada properti'

... dan dapat dipercaya. Kalaupun dengan alasan harga yang tinggi, namun 'dulu harga' yang dituntut di properti itu kurang.

... dan dapat dipercaya. Kalaupun dengan alasan harga yang tinggi, namun 'dulu harga' yang dituntut di properti itu kurang.

... dan dapat dipercaya. Kalaupun dengan alasan harga yang tinggi, namun 'dulu harga' yang dituntut di properti itu kurang.



... dan dapat dipercaya. Kalaupun dengan alasan harga yang tinggi, namun 'dulu harga' yang dituntut di properti itu kurang.

Properti Investasi Jadi Pilihan Investasi

... dan dapat dipercaya. Kalaupun dengan alasan harga yang tinggi, namun 'dulu harga' yang dituntut di properti itu kurang.

Imbal hasil investasi properti di Indonesia mencapai 8%

DAFTAR: Imbal hasil (yield) sekuritas
perusahaan di Indonesia saat ini diprediksi
tidak akan mencapai 10% pada tahun ini
dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya
yang diperkirakan akan mencapai 10% pada
tahun-tahun mendatang.

RENTAL
PROPERTY

Harga Saham Bluechips Terpangkas Hingga 50%



RENTAL
PROPERTY



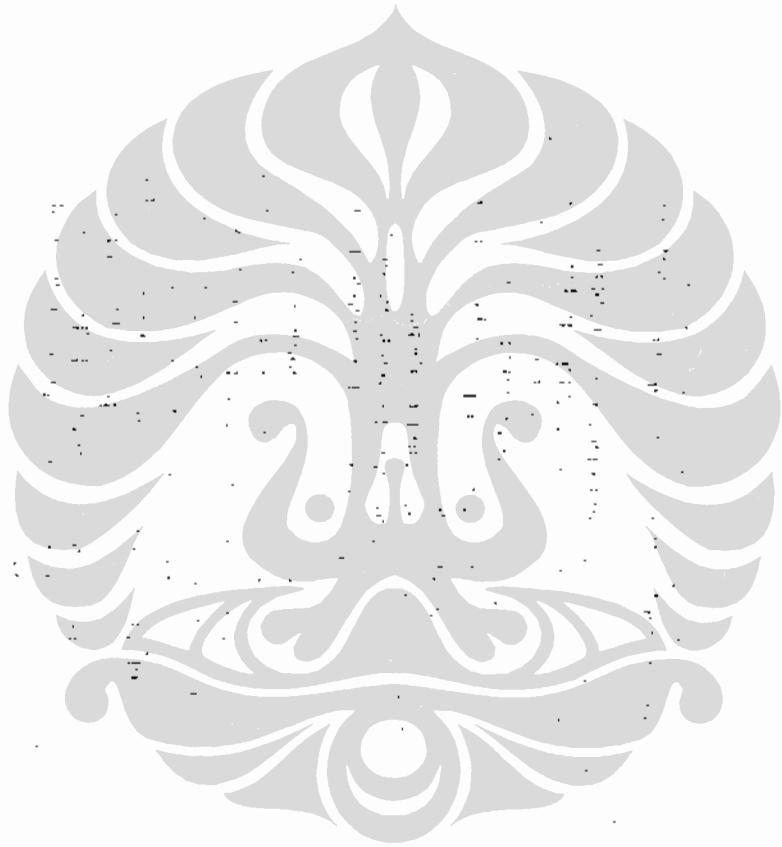
Bunga bank turun, properti bisa jadi pilihan berinvestasi

... dan upaya pemerintah untuk menekan inflasi pada periode ini, diharapkan bisa mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi. Hal ini akan berdampak pada peningkatan nilai aset properti, yang bisa menjadi pilihan berinvestasi.

VI

Aksesibilitas Menjadi Prioritas

Salah satu faktor yang mempengaruhi aksesibilitas adalah ketersediaan informasi yang akurat dan terkini. Informasi yang akurat dan terkini dapat membantu pengguna dalam mengambil keputusan yang tepat. Oleh karena itu, penyedia layanan harus memastikan bahwa informasi yang mereka berikan adalah akurat dan terkini.



Salah satu faktor yang mempengaruhi aksesibilitas adalah ketersediaan informasi yang akurat dan terkini. Informasi yang akurat dan terkini dapat membantu pengguna dalam mengambil keputusan yang tepat. Oleh karena itu, penyedia layanan harus memastikan bahwa informasi yang mereka berikan adalah akurat dan terkini.



SINAR HARAPAN

HARAPAN UMUM SORE

SINAR HARAPAN

PROPERTI

INDEKS

Halaman Utama
 Tajuk Rencana
 Nasional
 Ekonomi
 Jabotabek
 Nusantara
 Luar Negeri
 Olah Raga
 Iptek
 Hiburan
 Feature
 Mandiri
 Ritel
 Hobi
 Wisata
 Eureka
 Kesehatan
 Cafe & Resto
 Hotel & Resor
 Asuransi
 Otomotif
 Properti
 Budaya
 CEO
 Opini
 Foto
 Karikatur
 Komentar Anda
 Tentang SH

Panangian Simanungkalit: Sektor Properti Empat Tahun Terakhir Tumbuh Luar Biasa

Pengantar:

Maraknya pembangunan pusat perbelanjaan berupa mal dan trade center di Jabotabek belakangan ini, sedikit banyak membawa kekhawatiran.

Bagi sebagian kalangan, mal atau trade center yang tumbuh bak jamur itu dipandang akan menimbulkan kelebihan pasokan di pasar. Panangian Simanungkalit, pengamat properti dan Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) angkat bicara. Di sela-sela peluncuran Tabloid Transaksi Properti dan majalah Bisnis Properti di Jakarta, Kamis (11/9), dia berbicara panjang lebar mengenai prospek properti ritel tahun ini dan tahun mendatang. Berikut petikan wawancaranya:

Menurut pandangan Anda, bagaimana dengan pertumbuhan properti untuk kalangan menengah ke atas?

Sangat luar biasa. Seperti kondominium, selama 20 tahun terakhir kita hanya membangun sebanyak 25.000 unit. Dalam tempo 4 tahun setelah krisis yaitu 2000-2005 akan ada kondominium sebanyak 15.000 unit. Artinya suplai empat tahun akan datang hampir sama dengan suplai 20 tahun sebelumnya.

Demikian juga pusat perbelanjaan. Sampai tahun 2000 kita hanya memiliki ruang seluas 1,8 juta meter persegi. Tetapi dalam periode 2001-2005 akan tambah seluas 2,6 juta meter persegi. Jadi, hanya dalam tempo empat tahun suplainya jauh lebih besar dari total suplai selama kurun 20 tahun.

Bukankah hal itu berarti akan terjadi kelebihan pasokan?

Memang akan terjadi kelebihan pasokan di tahun 2005 atau 2006. Tetapi masalahnya, kelebihan pasokan yang dimotori oleh pengembang dan investor tidak akan bermasalah sebagaimana pada waktu krisis perbankan dahulu.

Dulu, hampir 90 persen uang bank masuk ke bisnis properti. Namun sekarang hanya 10 persen uang bank yang masuk ke properti dari total mencapai Rp 150 triliun. Jadi walaupun terjadi penurunan harga akibat kelebihan pasokan, itu akan ditanggung oleh konsumen, investor dan pengembang.

Saya kira itu sehat karena dengan harga-harga yang lebih wajar maka dampak inflator bisa dicegah. Harga sewa ruang yang lebih wajar akan menjadikan harga barang menjadi lebih wajar.

Tahun 2004 kira-kira apa yang bergairah setelah terpuruknya ekonomi? Hanya sektor properti yang dimotori oleh basis konsumsi. Jadi penjualan ritel, mal, trade center, UKM. Jadi konsumsi yang menjadi penggerak ekonomi melalui sektor properti sekarang.

Di Jakarta sekarang banyak sekali tumbuh mal-mal baru. Bagaimana dengan fenomena ini?

Kalau dilihat dari jumlah penduduk Jakarta yang sekitar 12 juta jiwa dibandingkan dengan luas pusat perbelanjaan 4 juta meter persegi, sebenarnya belum terlalu masalah. Bandingkan dengan Singapura yang berpenduduk hanya 3,8 juta jiwa tetapi pusat perbelanjaannya mencapai 6 juta meter persegi.

Menurut perkiraan Anda, berapa meter persegi dari mal-mal atau trade

center yang tengah dibangun?

Seluruhnya sekitar 2,5 juta meter persegi. Untuk Jabotabek kurang lebih 1,7 juta meter persegi. Dan kalau ini memasuki pasar, selama ekonomi Indonesia bisa tumbuh seperti sebelum krisis 7 persen, saya kira tidak akan ada kelebihan pasokan yang menyebabkan harga turun.

Apakah Anda yakin bisa semua itu bisa diserap oleh pasar?

Nah itu tergantung konsumsi masyarakat dan PDB.

Dengan perkembangan positif sekarang ini seperti suku bunga yang mulai turun, kurs rupiah yang relatif stabil, bagaimana pengaruhnya terhadap sektor properti?

Justru itu yang akan membuat stimulus terhadap penyerapan mal dan ruang pusat perdagangan. Hanya saja, kelebihan pasokan bakal terjadi tetapi tidak seperti pada zaman sebelum krisis yang menyeret perbankan. Ini kelebihan pasokan antara konsumen, pengembang dan investor. Tidak perlu khawatir karena tidak akan menyeret masyarakat untuk ikut menanggung. Yang mungkin terjadi adalah koreksi harga, tetapi tidak akan terpuruk seperti dulu lagi.

Juga tidak akan menimbulkan stagnan baru di bisnis properti?

Tidak, karena stagnan itu baru akan berbahaya apabila yang digunakan adalah uang bank. Pasalnya, uang bank bersifat jangka pendek dan masuk ke properti yang bersifat jangka panjang. Tetapi yang sekarang banyak digunakan adalah uang masyarakat dan dana dari pengembang. Dan ini akan menyehatkan properti.

Berapa persen pertumbuhan pusat perbelanjaan selama setahun terakhir?

Untuk pusat perbelanjaan itu naiknya sampai 50 persen, jauh lebih tinggi daripada properti jenis kondominium yang naik 30 persen atau perumahan yang bertumbuh sebesar 15 persen.

Bagaimana dengan prospek di tahun 2004?

Karena ini aliran dananya langsung dari tahun 2002 ketika di-launching hingga 2005, maka akan memuncak di tahun 2004. Aliran arus dana itu akan lebih memuncak. Jika di tahun 2003 sekitar Rp 32 triliun, maka pada 2004 akan menjadi Rp 37 triliun, meskipun tahun 2005 akan menurun menjadi Rp 23 triliun.

Apa dampak lebih besar dari perkembangan positif di sektor properti yang terjadi sekarang ini?

Kita pernah menghitung, bahwa dengan total dana sebesar Rp 150 triliun, katakanlah pengembang memperoleh keuntungan Rp 45 triliun maka sebanyak Rp 75 triliun disalurkan untuk bahan bangunan dan untuk tenaga kerja Rp 30 triliun. Jumlah ini cukup untuk bisa menyerap tenaga kerja sebanyak 750.000 orang/tahun.

Jika teori ekonomi menyebutkan kenaikan satu persen PDB bisa menyerap 400.000 tenaga kerja, maka sektor properti dan industri ikutannya akan dapat menyerap 1,75 persen PDB. Belum lagi ditambah dengan sektor ritel yang akan masuk mengikuti selesainya mal-mal. Data kita berbicara, penyerapan tenaga kerja di tahun 2002 sekitar 600.000 orang dan tahun 2003 sebanyak 675.000 orang. Ini berarti, sektor properti yang konon dulu disebut sebagai biang keladi krisis sekarang justru menjadi penyelamat ekonomi. n



SINAR HARAPAN

HARIAN UMUM SORE

SINAR HARAPAN

PROPERTI

INDEKS

Halaman Utama
Tajuk Rencana Nasional
Ekonomi
Jabotabek
Nusantara
Luar Negeri
Olah Raga
Iptek
Hiburan
Feature
Mandiri
Ritel
Hobi
Wisata
Eureka
Kesehatan
Cafe & Resto
Hotel & Resor
Asuransi
Otomotif
Properti
Budaya
CEO
Opini
Foto
Karikatur
Komentar Anda
Tentang SH

WAWANCARA Panangian Simanungkalit: Perlu Insentif untuk Mendorong Industri Perumahan

Pengantar:

Fakta menunjukkan, sektor properti di Indonesia tidak bisa ditangani setengah hati melainkan harus fokus dan intens. Oleh karenanya wacana yang berkembang saat ini adalah perlunya dihadirkan kembali Kementerian Perumahan. Sebelum krisis dengan adanya Menteri yang khusus menangani perumahan, pemerintah pernah berhasil mewujudkan 700.000 unit rumah dalam setahun. Namun paska krisis, di era Presiden Habibie, Gus Dur dan kini Megawati Soekarnoputri, prestasi pemerintah paling banter rata-rata 30.000 unit per tahun. Padahal negeri ini masih belum mampu mewujudkan backlog (kekurangan pasokan) sebanyak lebih dari 5 juta unit rumah, sementara setiap tahunnya seiring dengan pertumbuhan penduduk diperlukan 800.000 unit rumah.

Urgensi inilah yang menjadi titik tolak diperlukannya seorang Menteri khusus perumahan di pemerintahan mendatang. Jadi semata-mata melihat faktor rumah sebagai salah satu dari tiga pilar kebutuhan dasar manusia disamping sandang dan pangan.

Bagaimana seharusnya konsep pembangunan perumahan di Indonesia dan kondisi riil serta prospek mendatang, berikut wawancara dengan Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia (PSPPI) di Jakarta, beberapa waktu lalu.

Ada pendapat yang menyalahkan sektor properti sebagai biang kerok dari krisis ekonomi bangsa ini. Bagaimana pendapat Anda?

Itu pandangan yang terlalu pendek. Karena krisis yang dulu itu multidimensi dan bahwa properti yang salah satu sektor yang menjadi penyebab dan terparah menerima akibatnya. Tetapi hal itu tidak bisa dilepaskan dari perbankan. Perbankan sebenarnya di masa lalu demikian tidak terkendali membiayai properti. Kita tahu perbankan memiliki dana-dana jangka pendek tetapi membiayai proyek jangka panjang. Banyak sekali orang bank yang main di properti, seperti Bank Danamon, Lippo, BCA, BHS. Di sini terjadi praktek-praktek yang tidak sehat dalam pengelolaan perbankan melalui bisnis properti.

Jadi bisa dikatakan ini krisis yang dimulai oleh sektor perbankan lalu berimbas pada properti melalui adanya hubungan pemain bank ini dengan bisnis properti. Jadi agak rumit. Keliru mengatakan ini kesalahan properti karena perumahan atau properti ada di hilir sedangkan di hulu adalah dananya.

Anggapan orang jadi menyalahkan properti?

Itu anggapan yang salah. Properti tidak bisa disalahkan. Orang-orang yang bermain properti itu yang tidak menjalankan bisnis secara best practice, ingin mendapatkan keuntungan besar sehingga tidak terkendali. Itu terjadi karena sektor keuangan sangat berminat bermain di properti. Jadi propertinya sendiri sifatnya netral. Bahwa image properti sebagai salah satu pembawa krisis, itu karena banyak pelaku keuangan yang bermain di properti.

Sekarang justru terbalik. Banyak sekali pengusaha ritel yang bermain di properti. Itu karena jelas sekali properti itu sehat, bagus secara bisnis.

Jadi bukan properti yang harus disalahkan. Bahkan properti tampil sebagai penggerak utama sektor riil.

Sekarang timbul ide untuk menghidupkan kembali Kementerian atau Menteri yang khusus menangani Perumahan. Tanggapan Anda?

Ide untuk membentuk kembali Menteri Perumahan itu saya kira diperlukan untuk membuat properti ke depan tidak lagi dapat berjalan sebagaimana dulu. Dengan adanya Menteri Perumahan nanti, maka semua koordinasi, pengawasan, pengendalian, monitoring terhadap bisnis perumahan rakyat. Kita tahu bisnis perumahan memiliki multiplier effect terhadap ekonomi masyarakat bawah khususnya, karena pembangunan rumah kebanyakan bersumber dari bahan atau material lokal. Jadi dengan Bergeraknya industri perumahan maka Bergerak pula semua industri di hulu maupun di hilir yang berkaitan dengan sektor informal seperti semen, batubata, dll.

Bagaimana Anda melihat kinerja perumahan sekarang?

Dari target 200.000 yang direncanakan pemerintah sekarang hanya terjadi 20.000 unit. Jadi kalau ada keinginan untuk adanya Menteri Perumahan, harus dilihat urgensinya. Di jaman dulu karena begitu kuatnya koordinasi. Di masa Menteri Perumahan Cosmas Batubara bisa membangun 300.000, jamannya Siswono Yudohusodo bisa membangun 450.000 unit, jaman Akbar Tanjung bisa membangun 700.000. Sekarang jamannya Habibie, Gus Dur dan Megawati, rata-rata hanya membangun 30.000 unit per tahun.

Jadi kelihatan karena tidak adanya lembaga yang kuat, yang fokus, untuk membuat pengawasan, koordinasi, monitoring, pengendalian untuk membangun rumah rakyat ini. Sehingga seolah-olah begitu suku bunga turun, ini bukan sesuatu yang menarik bagi pengembang. Jadi bagaimana menciptakan insentif supaya pengembang ada yang berani melihat ini sebagai bisnis ketimbang melihat shopping center, dll.

Urgensi lainnya?

Di berbagai negara misalnya Cina, kelihatan sekali pemerintah kota, pemerintah sangat concern dengan perumahan. Mungkin ini berawal dari pemikiran kota yang aman, nyaman dan tenteram. Artinya kota yang aman bagi investor, nyaman bagi penduduk dan tenteram bagi lingkungan. Rumah susun merupakan solusi. Sedangkan di DKI, rumah susun hampir tidak bisa mengimbangi shopping center. Akibatnya ketika malam hari kota ini kelihatan mati. Tidak demikian dengan kota lain di dunia. Ini bukti besarnya perhatian pemerintah terhadap kaum marjinal. Dengan begitu kota kelihatan tertib dan efisien. Barangkali ini salah satu alasan mengapa perlunya Menteri Perumahan.

Selama ini belum ada?

Belum. Itu hanya diserahkan kepada Pemda setempat. Jadi, dengan adanya momentum Kabinet baru, bukan hanya mengejar target dulu. Tetapi target itu penting karena APBN sudah menyediakan subsidi lebih dari Rp 450 miliar untuk 200.000 rumah. Tetapi kenyataan yang terpakai 10-15 persen. Jadi tugas Menteri membuat stimulus, situasi yang kondusif untuk merangsang para pengusaha menjadi pengembang yang berorientasi membangun RS (rumah sederhana). Juga untuk mencari terobosan untuk mengadakan rumah sederhana di tengah perkotaan. Menurut Anda apa penyebab dari buruknya kinerja perumahan di era sekarang?

Permasalahan tahun ini seperti tahun-tahun sebelumnya. Tahun lalu realisasi sekitar 40.000 unit, tahun ini mungkin tidak jauh beda. Padahal kondisinya tahun ini sudah lebih baik. Mengapa masih susah? Karena kebijakan yang diluncurkan pemerintah dalam Gerakan Satu Juta Rumah tidak bisa direspons secara merata oleh pihak-pihak yang menjadi stakeholders dari industri ini. Baik Pemda, kontraktor daerah, masih ada perbedaan persepsi. Ada yang menganggap ini sebagai proyek, ada kesan dari pengusaha daerah yang menganggap ini proyek mereka. Selain itu bank sebagai bank sebagai fasilitator harus menyediakan baik sebagai kredit konstruksi maupun kredit KPR, karena pemerintah hanya memberikan subsidi selisih bunga. Ini pun persepsi berbeda-beda baik antara bank swasta besar maupun bank pemerintah. Sebagai bank swasta besar mereka masih ragu melihat apa manfaat bagi bank bila ikut program sebagai penyalur kalau ia menyediakan kredit konstruksi dan

KPR. Jadi singkatnya masih ada perbedaan persepsi baik pada stakeholder maupun fasilitator. Termasuk juga pada pengembang atau developer.

Lantas solusinya bagaimana?

Menurut saya perlu ada insentif sekaligus disinsentif. Seharusnya dibuat kebijakan nasional berupa penghapusan biaya atau keringanan biaya terhadap seluruh proses perijinan. Jadi orang akan tertarik. Misalnya, bila bersedia membangun rumah sederhana diberikan ijin gratis. Dan bila membangun rumah yang mewah diberikan ijin yang mahal. Itu disinsentif dan insentif. Bila ini dikerjakan, paling tidak setengah pekerjaan sudah selesai. Tinggal mengikuti bagaimana kapasitas pendanaan dan penyediaan lahan. Kalau kapasitas membangun, jangan ditanya. Kita pernah membangun di atas 200.000 unit. Kalau kapasitas membiayai, kita juga pernah membangun 200.000 unit itupun hanya dari Bank BTN. Adanya perbedaan kepentingan bank swasta nasional besar dan kecil, mungkin perlu ada dibuat insentif bagaimana supaya mereka berminat membiayai ini. Harus dicari terobosan.

Jadi, dari segi pelaku dan fasilitator di bisnis ini tidak ada masalah.

Tinggal bagaimana membuat ada daya tarik supaya investor masuk ke situ. Nah, dari segi regulator tidak akan ada masalah bilamana Presiden membuat kebijakan yang memiliki kekuatan politik dan hukum bahwa ini wujud dari sasaran pembangunan pemerintah yaitu membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Karena rumah adalah kebutuhan pokok selain sandang dan pangan, maka ini harusnya menjadi kebijakan politik pemerintah. Kepada pemerintah daerah bisa diberikan semacam penghargaan atau credit point agar mereka membuat target-target pembangunan rumah sederhana. (*)

Copyright © Sinar Harapan 2003