

BAB 6. KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. KESIMPULAN

Pada proyek Apartemen Prima 1 Pulogebang, kasus yang terjadi adalah tidak tercapainya target keuntungan sesuai yang direncanakan melalui permodelan arus kas yang dibuat, hal ini disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut;

- Permasalahan utama yang dialami pada proyek ini adalah permasalahan yang berkaitan dengan pasar.
- Hal ini menyebabkan masalah okupansi yang menjadi permasalahan utama pada proyek kali ini. Dikarenakan permasalahan okupansi inilah arus kas yang direncanakan menjadi tidak tercapai.
- Oleh karena itu diperlukan suatu permodelan arus kas yang dapat menggambarkan tingkat kemampuan dan minat market terhadap produk yang bersangkutan.

Berdasarkan kasus yang telah dikaji di atas maka dapat terlihat beberapa keadaan yang tergambar, berikut adalah beberapa kesimpulan yang dapat ditarik dari gambaran dari tiap keadaan yang ada:

- Tingkat kemampuan beli dan minat pasar terhadap proyek ini adalah sebagai berikut:

→ Tipe Rusun (sesuai dengan pendapatan):

- Pendapatan <1 juta = Tipe 21
- Pendapatan 1juta – 1,7 juta = Tipe 21 & 27
- Pendapatan 1,7 juta – 2,5 juta = Tipe 27
- Pendapatan 2,5 juta – 3,5 juta = Tipe 30
- Pendapatan 4,5 juta < = Tipe 36

→ Jumlah lantai Rusun

- Rata-rata keseluruhan responden memilih Rusun dengan jumlah lantai 4-6 tingkat, yang dihubungkan dengan elevator maupun tangga. Adapaun minat kedua responden terhadap jumlah lantai adalah 7-12 lantai

→ Biaya operasional per-bulannya

- Biaya operasional yang paling dikehendaki dibebankan kepada market sebagai *tenant* adalah berkisar antara Rp 100.000,00 – Rp 250.000,00 dan selanjutnya Rp 250.000,00 – Rp 500.000,00iap bulannya.

→ Lokasi proyek yang dikehendaki

- Lokasi proyek yang paling dikehendaki oleh responden adalah daerah Kemayoran dan selanjutnya marunda. Hal ini dapat menjadi gambaran harga tanah per m² yang harus dibebankan ke harga jual unit rusun. Misal di Kemayoran harga tanah berkisar Rp 4 juta – Rp 5 juta per m²
- Rekayasa *financial engineering* dapat dilakukan dengan melakukan input sebagai berikut:
 - Strategi (S1) : Strategi yang merekayasa peran pasar sebagai cash in agar target market dapat dimajukan untuk meng-cover cash out sehingga *equity* yang dikeluarkan investor relatif kecil.
 - Strategi (S2) : Strategi yang bertujuan agar penundaan pinjaman dilakukan selama mungkin dengan merekayasa pembayaran investasi yang ditunda melalui rekayasa-rekayasa tertentu seperti mengaplikasikan jenis kontrak *turn key* pada kontraktor, melakukan hutang pada pihak ke-3 untuk pembayaran kontraktor atau melakukan sequencing terhadap beberapa jenis pekerjaan pada proyek.
 - Strategi yang lebih dianjurkan adalah strategi S2 dengan tingkat kelayakan investasi yang lebih tinggi.
- Dengan menggunakan rekayasa *financial engineering* pada skema pendanaan proyek berdasarkan market, maka kita dapat meningkatkan tingkat pengembalian investasi yang tergambar melalui grafik IRR yang muncul.
- Bahwa *financial engineering* sangat diperlukan untuk meningkatkan tingkat kelayakan proyek yang dapat tergambar dengan permodelna *cash flow*.

- *Financial Engineering* ditujukan untuk memenuhi kelayakan suatu proyek yang memenuhi ekspektasi dari tiap-tiap *stakeholder* yang terlibat yang dalam hal ini adalah market dan investor.

6.2. SARAN

Dari skripsi yang berjudul STRATEGI PENDANAAN DENGAN PERMODELAN ARUS KAS BERDASARKAN KEMAMPUAN DAN MINAT MARKET PADA PROYEK 1000 TOWER RUSUNAMI, dapat diajukan lagi beberapa topik penelitian untuk menyempurnakan penelitian yang telah dilakukan dengan tema sebagai berikut:

1. Strategi Penanggulangan Risiko pada Strategi Pendanaan Berbasis *Market Capability and Interests*.
2. Strategi Pemasaran berdasarkan skema Pendanaan berbasis *Market Cpability and Interests*.
3. Rekayasa Kontrak Konstruksi berdasarkan skema Pendanaan berbasis *Market Cpability and Interests*.
4. Strategi Hubungan Kelembagaan Proyek berdasarkan skema Pendanaan berbasis *Market Cpability and Interests*.