

# Analisis Investasi Properti: Studi kasus akuisisi gedung perkantoran XYZ

Januar R. Sumardi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20471556&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Investasi properti merupakan suatu investasi jangka panjang, sehingga peranan waktu menjadi krusial dalam penentuan strategi dan keputusan investasi. Pemahaman akan masalah properti tidak hanya dilihat dari sudut sempit yang mengandalkan intuisi semata tetapi lebih dari itu harus memperhitungkan faktor-faktor internal dan eksternal serta memperhatikan kriteria-kriteria finansial maupun non-finansial. Kompleksnya analisis yang diperlukan disebabkan setiap jenis properti mempunyai karakteristik dan permasalahan yang berbeda satu dengan yang lain.

Tujuan utama penulisan karya akhir ini adalah untuk mengembangkan suatu kerangka kerja analitis yang diperlukan oleh seorang investor untuk menentukan keputusan investasi properti. Berbeda dengan karya-karya akhir yang mengambil topik properti lainnya, fokus utama dari karya akhir ini ialah investasi properti dengan mengakuisisi bangunan yang sudah ada (exist). Topik ini sengaja kami pilih mengingat semakin terbatasnya luas lahan yang ada di Jakarta terutama di kawasan pusat bisnis. Cara-cara akuisisi bangunan seperti ini menguntungkan karena investor mempunyai banyak alternatif dalam memilih bangunan, tidak perlu melibatkan diri dalam tahap pembangunan yang memakan waktu lama dan menimbulkan development risk serta dapat memanfaatkan momen dan siklus bisnis yang sedang peak.

Kerangka kerja yang digunakan dalam karya akhir ini adalah perhitungan trade off antara return dan risiko yang muncul. Ada tiga bagian utama, pertama menentukan strategi, artinya mendefinisikan return dan risiko. Di dalamnya menyangkut filosofi investasi, kriteria keputusan serta rencana dan kebijakan. Kedua melakukan analisis, yakni mengukur return dan risiko yang ada. Yaitu tahap awal dengan menentukan tahapan analisis, mempergunakan teknik analisis keuangan dasar, analisis discounted cash-flow untuk melihat berapa besar tingkat pengembalian yang ada, melakukan analisis risiko dan menggunakan sumber-sumber data eksternal untuk melihat keadaan dan kemampuan pasar pada saat investasi. Dan ketiga menentukan keputusan yang akan diambil, yaitu dengan mengevaluasi return dan risiko yang ada.

Untuk memperjelas kerangka kerja yang dibahas, kami mengambil studi kasus sebagai bahan perbandingan terutama dalam menentukan keputusan yang akan diambil. Perusahaan yang dipilih adalah perusahaan publik dengan tujuan untuk mempermudah penolehan data. Perusahaan tersebut juga telah mempunyai kinerja yang baik dan mempunyai pengalaman luas dalam investasi properti. Hasil analisis memperlihatkan bahwa hal yang paling menentukan keberhasilan suatu investasi properti adalah bila mengikuti urutan sistematis analisis yang komprehensif, yang meliputi semua aspek yang ada, baik aspek finansial, aspek pemasaran, sampai aspek sosial. Hal-hal ini akan menentukan keberhasilan investasi. Sedangkan kegagalan investasi lebih banyak disebabkan karena seorang investor hanya mengandalkan intuisi semata tanpa melihat faktor-faktor yang akan mempengaruhi nilai suatu properti. Investasi dalam bidang properti membutuhkan dana yang besar sehingga keputusan investasi atau divestasi harus dilakukan dengan sangat hati-hati agar tidak terlanjur mengalami kerugian dalam arus point of no return.