



RINGKASAN EKSEKUTIF

HISYAM AMIR, 2004. Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perkantoran dan Apartemen PT."ABC" di Pejompongan Jakarta. Di bawah bimbingan **HENDRO SASONGKO** dan **HENY K. DARYANTO**.

Kondisi perekonomian Indonesia paska krisis ekonomi belum sepenuhnya pulih. Krisis ekonomi ini juga berimbas pada PT. "ABC", terutama biaya sewa kantor pusat yang terletak di wilayah Jakarta Pusat. PT. "ABC" bergerak pada bidang perbankan yang berkantor pusat di Jakarta, mempunyai 12 kantor wilayah, 5 kantor cabang luar negeri dan 760 kantor cabang dalam negeri yang terdiri dari 216 kantor cabang dan 544 kantor cabang pembantu / kantor layanan. Hingga saat ini memiliki jumlah karyawan sebanyak 13.803 orang.

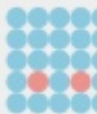
Dengan kondisi tersebut maka manajemen telah mengambil keputusan / kebijakan untuk melakukan pembangunan perkantoran dan apartemen PT. "ABC" di Pejompongan Jakarta. Namun keputusan tersebut belum dilakukan kajian kelayakan secara ilmiah. Untuk itu dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahannya yaitu : apakah keputusan investasi pembangunan Perkantoran dan Apartemen PT."ABC" sudah tepat apabila dilihat dari aspek pasar, aspek teknis, aspek lingkungan, dan aspek keuangan.

Berdasarkan perumusan masalah, secara umum penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pembangunan perkantoran dan apartemen PT. "ABC" di Pejompongan Jakarta. Ruang lingkup penelitian ini dibatasi hanya untuk menganalisis kelayakan pembangunan perkantoran dan apartemen PT. "ABC" di Pejompongan Jakarta yang dibahas dari aspek pasar, aspek teknis, aspek lingkungan dan aspek keuangan.

Dalam menilai kelayakan aspek pasar dilakukan dengan mengkaji aspek pemenuhan ruang kerja intern perusahaan, kondisi pasar perkantoran dan apartemen di daerah Pejompongan dan analisis perkotaan. Analisis teknis dilakukan dengan mengkaji lokasi lahan / *site*, karakteristik lahan, batas perencanaan lahan berdasarkan peraturan pemerintah, infrastruktur, aspek organisasi dan manajemen proyek serta organisasi dan manajemen PT. "ABC". Analisis lingkungan dilakukan dengan mengkaji kendala-kendala pada tahap pra konstruksi, tahap pelaksanaan dan tahap setelah selesai pembangunan. Analisis keuangan dilakukan dengan mengkaji biaya penyusutan dan amortisasi, pembiayaan proyek, proyeksi pendapatan, proyeksi biaya, pajak penghasilan, proyeksi rugi laba, proyeksi arus kas (*cash flow*), proyeksi neraca dan analisis sensitivitas. Pada kelayakan aspek keuangan dilakukan dengan perhitungan beberapa kriteria yang biasa digunakan yaitu : *Net Present*

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Value (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period*. Analisis situasi dilakukan dengan menggunakan metode SWOT yang meliputi aspek kekuatan (*Strength*), kelemahan (*Weakness*), kesempatan (*Opportunity*) dan ancaman (*Threat*).

Dari hasil kajian aspek pasar dapat diperlihatkan bahwa karena pembangunan perkantoran dan apartemen ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan ruang kantor dan perumahan PT. "ABC" sendiri maka pangsa pasar otomatis telah ada. Pendapatan didapat dari besar biaya sewa dan *service charge* gedung yang ditempati yang datanya diambil dari gedung yang disewa sebelumnya. Dari analisis perkotaan dapat dilihat bahwa lokasi yang akan didirikan untuk pembangunan perkantoran dan apartemen yang terletak di daerah Pejompongan ini adalah sangat layak untuk dikembangkan, karena daerah ini telah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) DKI tahun 2010.

Selanjutnya hasil kajian aspek teknis dapat disampaikan bahwa : 1) lokasi lahan sangat strategis dengan luasan tanah cukup besar (21.240 m²). Sehingga sangat tepat dikembangkan sebagai kompleks bangunan terpadu (*Mix-use Blok*) dengan pola pengembangan vertikal. 2) Karakteristik lahan (*site*) yang terdiri dari 2 blok dengan dipisahkan oleh Jl. Pejompongan I dan mempunyai topografi (*contour*) yang rata serta lebih tinggi dari jalan sekitarnya akan memudahkan perencanaan dan perancangan bangunan yang akan didirikan di atasnya. 3) Dalam perencanaan batasan-batasan peraturan / ketentuan Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus diperhatikan. Berdasarkan peraturan tersebut maka luas lahan untuk blok I seluas 9.216 m² dan untuk blok II sebesar 3.528 m² sehingga didapatkan pengembangan *site* untuk blok I 38.400 m² dan blok II sebesar 14.700 m². 4) Infrastruktur *site* cukup memadai dengan adanya *inner ring road* dan *outer ring road*. Lokasi yang dapat dicapai dari segala arah serta letaknya yang hanya berjarak \pm 3 km dari kantor pusat sehingga memudahkan dalam koordinasi pekerjaan. 5) Dengan organisasi dan manajemen proyek yang baik serta didukung dengan tenaga-tenaga ahli yang professional dalam bidangnya masing-masing maka keberhasilan pelaksanaan pembangunan ini akan dapat dicapai secara optimal. 6) Adanya pembangunan gedung ini maka organisasi dan manajemen PT. "ABC" akan bertambah beban kerjanya. Namun demikian hal ini dapat dilakukan dengan bekerja sama bersama pihak *building Management* yang professional.

Kajian lingkungan dalam rencana pendirian gedung perkantoran dan apartemen ini dapat dibagi dalam 3 tahap yaitu : 1) Tahap pra konstruksi dimana pada tahap ini akan diperlukan ijin dari lingkungan / masyarakat sekitar proyek dengan melibatkan tokoh masyarakat dan instansi terkait. 2) Tahap masa konstruksi adalah merupakan tahap pelaksanaan. Pada tahap ini banyak pekerjaan sipil / fisik yang dapat berpengaruh terhadap masyarakat sekitarnya, seperti penurunan kualitas udara akibat partikel debu, kebisingan dan kemacetan lalu lintas. Tetapi hal tersebut dapat





ditanggulangi dengan pemagaran sekeliling proyek, penyiraman, pemasangan jala pengaman proyek, penggunaan jenis pondasi *boor pile* atau *injection pile* serta bekerjasama dengan polisi lalu lintas untuk mengatasi kemacetan yang ditimbulkan. 3) Tahap akhir / pemakaian gedung, biasanya berdampak lama pada lingkungan sekitar. Dampak tersebut berupa limbah cair dan padat hal ini dapat diatasi dengan bekerjasama dengan dinas kebersihan kota untuk mengangkut limbah padat serta membuat unit pengelolaan limbah untuk mengatasi limbah cair.

Selanjutnya analisis keuangan dapat diperlihatkan bahwa: 1) Biaya penyusutan dan amortisasi dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) didapatkan hasil bahwa umur ekonomis bangunan adalah 20 th, dengan penyusutan 5% per tahun didapat nilai sebesar Rp. 13.8575 milyar. Sedangkan peralatan mekanikal mempunyai taksiran ekonomis selama 8 th serta penyutan 12,5% memiliki nilai penyusutan sebesar Rp. 2,95 milyar. Peralatan kantor / apartemen memiliki taksiran ekonomis sebesar 8 th dengan penyusutan 12,5% sehingga memiliki nilai penyusutan sebesar Rp. 2,525 milyar. 2) Pembiayaan proyek ini dengan menggunakan sumber pembiayaan sendiri yaitu sebesar 50% dengan nilai proyek Rp. 160.625 milyar dan 50% dari dana pinjaman lunak antar bank dengan suku bunga 8,5%. 3) Proyeksi pendapatan proyek berasal dari biaya yang tidak jadi dikeluarkan bila proyek tersebut telah selesai, yaitu biaya sewa kantor sebesar Rp. 35,19 milyar / tahun, biaya *service charge* sebesar Rp. 15,98 milyar / tahun, biaya sewa parkir sebesar Rp.1,46 milyar / tahun dan biaya sewa apartemen sebesar Rp.26,22 milyar / tahun. 4) Proyeksi biaya terdiri dari biaya penyusutan, biaya bunga, biaya *service charge* dan biaya perawatan gedung. 5) Pajak penghasilan dihitung berdasarkan Pajak No.17 tahun 2000. 6) Proyeksi rugi laba menunjukkan bahwa pada tahun pertama dan kedua menunjukkan nilai Rp. 0,- karena masih dalam tahap pembangunan dan baru tahun ke tiga menunjukkan laba yang cukup besar demikian juga untuk tahun-tahun selanjutnya. Dalam proyeksi arus *cash flow* pengembalian hutang disesuaikan dengan dana yang ada. Selanjutnya dari analisis aspek keuangan dapat pula dikemukakan bahwa pembangunan perkantoran dan apartemen ini cukup layak dengan kriteria NPV (*Net Present Value*) yang positif sebesar Rp. 116.866.085.000,-; IRR sebesar 14,08% lebih besar dari *discount rate*, BCR sebesar 1,39% lebih besar dari 1 dan pada *pay back period* dicapai dalam 12 tahun 11 bulan. Sedangkan berdasar analisis sensitifitas dapat diperlihatkan bahwa meskipun dilakukan perubahan terhadap *service charge* sebesar 10% dan perubahan biaya perawatan gedung sebesar 10% maka investasi pembangunan perkantoran dan aptemen ini tetap layak untuk dilaksanakan. Namun yang paling berpengaruh adalah perubahan *service charge* pada proyek tersebut.

Dengan menggunakan metode SWOT dapat dimaksimalkan kekuatan (*Strength*) dan kesempatan (*Opportunity*) namun secara

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Perencanaan Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



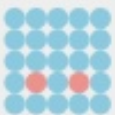
bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (weakness) dan ancaman (*Threath*).

Beberapa saran yang dapat dilakukan oleh penulis kepada PT. "ABC" agar didapatkan hasil pembangunan yang maksimal adalah : 1) pembangunan harus segera dilaksanakan karena semakin cepat dilaksanakan akan semakin menguntungkan perusahaan. 2) Dalam pelaksanaan pembangunan harus benar-benar memperhatikan semua aspek yang dikaji seperti ; biaya *service charge*, batasan-batasan peraturan yang ada, hubungan kerjasama yang baik dengan pihak ketiga (konsultan MK, konsultan perencanaan, kontraktor, *building Management*) serta mengantisipasi dampak lingkungan yang mungkin timbul.

Kata Kunci : Pembangunan Perkantoran dan Apartemen, Pejompongan Jakarta, Manajemen Keuangan, Kelayakan Investasi, Kriteria Investasi, Studi Kasus.

© Hak Cipta Milik IPB

Hak cipta dilindungi Undang-Undang



MB-IPB
Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.