Universitas Indonesia Library >> UI - Tesis Membership

Financial planning pada perusahaan real estate: studi kasus PT. Bumi Serpong Damai

M. Trisnahadi Darga, author

Deskripsi Lengkap: https://lib.ui.ac.id/detail?id=20439187&lokasi=lokal

---

Abstrak

Perkembangan kota-kota besar di Indonesia saat ini ditandai oleh laju urbanisasi yang tinggi. Pertumbuhan penduduk kota yang sangat pesat sejak pertengahan abad kedua puluh ini telah mengaklbatkan berbagai masalah perkotaan yang semakin rumit. Sementara ini, guna memenuhi tuntutan akan pemukiman yang terus meningkat jum Iahnya. telah tumbuh usaha-usaha swasta dalam pembangunan kawasan perumahan. Bisnis real Estate masih merupakan gejala yang relatif muda dalam perekonomian Indonesia. Kini bisnis real estate berkembang pesat. Begitu banyak pengusaha yang terdorong menginvestasikan modalnya dalam bidang ini. Developer berani mengambll resiko berdasarkan perhitungan bahwa harga penjualan maupun nilai sewa bangunan yang dimllikinya adalah lebih tìnggi dari pada tlngkat harga pembeli maupun konstruk sinya.

Usaha real estate ini melingkupi bidang yang luas bahkan sejak dari pengadaan tanah. Ditinjau dari kacamata itu resiko usaha real estate jauh ¡ebih besar apalagl mengingat investsi dengan skate besar. Jangka waktu sampai terjual juga panjang serte fluktuasi harga yang bahkan kemungkinan besar bisa terjadi yang kesemuanya mengandung resiko yang besar. Prayek dengan Iuas 8.000 Ha seperti pada PT Bumi Serpong Damai membutuh kan biaya investasi yang sangat besar oleh karena itu dalam pelaksanaannya haruslah direncanakan dengan matang. Juga dengan adanya proyek seluas BSD ini, jelas mempunyai konsekuensi pendanaan besar. Sebagai gambaran awal dapat diperkirakan bahwa dalam 20 tahun pertama, pengembangan kota baru ini akan menyerap dana investasi sebesar Rp. 3,2 trllyun yang berasal baik dari sektor pemerintah maupun dari sektor nonpemerintah, dari dalam maupun luar negeri.

Dalam mengelola suatu proyek mega yang bernilal trllyunan rupiah ini tentu diperlukan penanganan yang serius, Baik dari segi perencanaan fisik maupun peren canaan keuangannya. Namun pembahasan pada penulisan ini terutama difokuskan pada aspek keuangan pada konsorsium perusahaan ini. Terutama jika dilihat bahwa proyek ini memerlukan investasl yang sangat besar sehingga keikutsertaan lembaga lembaga keuangan dalam memberikan dukungannya sangatlah diperlukan. Situasi ekonomi, Iklim investasI sarta kesempatan kerja merupakan rangkaian yang tak terpisahkan dalam pembentukan suatu kota baru yang swasembada. Sejauh mana ketiga hal tersebut dapat merupakan hambatan yang serius akan jelas terlihat dalam perkem bangan situasi yang akan datang.

Secara garis besar permasalahan yang digali dalam penulisan ini dititik beratkan pada financial planning yang meliputi strategic planning, optímalisasi penggunaan dana dalam jangka panjang, metode-metode pengelolaan keuangan yang diper gunakan faktor - taktor yang berpengaruh baik yang berupa pengaruh eksternal sepertl : aspek sosial, politik, tlngkat suku bunga, sumber pendanaan dan luar, kebijaksanaan pemerlntah, dan laIn - laIn, maupun yang berupa pengaruh Internal seperti : capital budgeting, financial control, capital structure, cost sales forecast dan lain-lain. Sedangkan dalam pemecahan permasalahannya digunakan metoda analisa keuangan baik yang menyangkut kelayakan investasi maupun analisa raslo keuangan. Selanjut nya akan dianaIisa pula sensitivitas proyek terhadap perubahan dan varibel - variabel

penentunya.
Dari analisa yang dilakukan diharapkan dapat diketahui kelayakan dari proyek, performance dari pengelolaan keuangan dan optimasi investasi selain itu diharapkan dapat turut memberikan masukan-masukan dalam mengembangkan proyek ini selanjutnya.