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 mengakibatkan berbagai masalah perkotaan yang semakin rumit. Sementara ini, guna memenuhi tuntutan akan pemukiman yang terus meningkat jumlahnya, 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 mengambil resiko berdasarkan perhitungan bahwa harga penjualan maupun nilai sewa bangunan yang dimilikinya adalah lebih tinggi dari pada tingkat harga pembeli maupun konstruksinya.

Usaha real estate ini melingkupi bidang yang luas bahkan sejak dari pengadaan tanah. Ditinjau dari kacamata itu resiko usaha real estate jauh lebih besar apalagi mengingat investasi dengan skala besar. Jangka waktu sampai terjual juga panjang serta fluktuasi harga yang bahkan kemungkinan besar bisa terjadi yang kesemuanya mengandung resiko yang besar. Proyek dengan luas 8.000 Ha seperti pada PT Bumi Serpong Damai membutuhkan 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 triliun yang berasal baik dari sektor pemerintah maupun dari sektor nonpemerintah, dari dalam maupun luar negeri.

Dalam mengelola suatu proyek mega yang bernilai triliun rupiah ini tentu diperlukan penanganan yang serius, baik dari segi perencanaan fisik maupun perencanaan keuangannya. Namun pembahasan pada penulisan ini terutama difokuskan pada aspek keuangan pada konsorsium perusahaan ini. Terutama jika dilihat bahwa proyek ini memerlukan investasi yang sangat besar sehingga keikutsertaan lembaga lembaga keuangan dalam memberikannya sangatlah diperlukan. Situasi ekonomi, iklim investasi serta 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 perkembangan situasi yang akan datang.

Secara garis besar permasalahan yang digali dalam penulisan ini dititik beratkan pada financial planning yang meliputi strategic planning, optimalisasi penggunaan dana dalam jangka panjang, metode-metode pengelolaan keuangan yang dipergunakan faktor-faktor yang berpengaruh baik yang berupa pengaruh eksternal seperti: aspek sosial, politik, tingkat suku bunga, sumber pendanaan dan luar, kebijaksanaan pemerintah, 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 rasio keuangan. Selanjutnya akan dianalisa pula sensitivitas proyek terhadap perubahan dan variabel-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.