

## Project financing driven feasibility study bangunan gedung komersial dalam rangka optimalisasi pemanfaatan lahan melalui kerjasama investasi: studi kasus: institutional engineering

Brik Ibrahim, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=83262&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Sebagian besar lahan tanah milik Perum Pegadaian yang ada saat ini, hanya dimanfaatkan untuk usaha gadai. Padahal jika dilihat dari letaknya, cukup banyak lokasi tanah yang berada pada daerah strategis (pusat kota dan sentra bisnis). Sehingga sangat memungkinkan untuk dapat dikelola lebih optimal lagi melalui diversifikasi usaha properti sehingga dapat menjadi suatu central business unit yang menguntungkan. Salah satu permasalahan yang dihadapi adalah keterbatasan dana yang dimiliki untuk menjadikan eksistensi lahan-lahan tersebut menjadi profit centre. Dalam tesis ini, akan dilakukan analisis dengan metode factor analysis terhadap beberapa alternatif jenis investasi properti yang layak diterapkan pada salah satu lahan yang cukup strategis untuk dikembangkan. melalui pendekatan institutional engineering dengan model project financing yang dioptimalkan dengan monte carlo. Hasilnya adalah pola kelembagaan yang optimal dapat mendorong suatu kelayakan investasi. Terlihat dari hasil detail Baseline Joint Operation atau Joint Venture NPV= 133,576,999,657.37 dan IRR = 22%. Sedangkan untuk Baseline Cash Flow 30th NPV= 46,529,098,320.62 dan IRR = 16%.

*The existing land areas of Perum Pegadaian mostly are exploited in the effort of pawn. There is plenty of land location, which located in strategic area (Central Business District and Down town). Trough business diversification in property development, there are some possibility in land usage optimalization in gaining profit. One of the main problems that faced by Perum Pegadaian is lack of fund resource to develop the unprofitable land into beneficial central business unit. In this thesis, factor analysis will be used to analyze the alternative selecting types of property investment to be applied at one of the strategic land area, with an approach of institutional engineering in project financing models in the process of Monte Carlo optimalization. The result is with institutional engineering optimal, feasibility study can be driven, this appear on the result of detail Baseline Cash Flow with 30'h Joint Operation or Joint Venture, the NPV = 133,576,999,657.37 and IRR = 22%, which is higher comparing with 30'h Baseline Cash Flow, the NPV = 46,529,098,320.62 and [RR= 16%.*