

## Analisis kelayakan finansial untuk pengambilan keputusan pembangunan proyek retail : (studi kasus trade center xyz)

Hestyana Dyah Kuntari, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=95986&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Para pengembang kembali bersemangat untuk membangun berbagai proyek properti, seperti perumahan, apartemen, dan pusat perbelanjaan (mal dan pusat perdagangan) sejak tahun 2000 setelah sektor properti di Indonesia sempat terpuruk akibat hempasan krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1997-1998.

Jumlah pusat perbelanjaan (mal dan pusat perdagangan) yang dibangun para pengembang sejak tahun 2000 hingga saat ini selalu tumbuh. Selain dipicu kegairahan sektor konsumsi yang menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi selama lima tahun terakhir, hal ini juga disebabkan masih tingginya kepercayaan para pengembang terhadap prospek bisnis ritel di Indonesia. Bergairahnya bisnis properti tersebut tidak lepas pula dari dukungan pihak perbankan dalam membantu pendanaannya. Meskipun masih belum semudah sebelum masa krisis dalam mengucurkan bantuan, beberapa bank besar telah secara konsisten menyalurkan kreditnya ke sektor properti, terutama dalam bentuk kredit konstruksi dan kredit real estat untuk proyek-proyek yang dinilai prospektif.

Bertumbuhnya jumlah pusat perbelanjaan akibat ekspansi para pengembang ini secara umum akan menguntungkan konsumen karena dengan semakin banyaknya pusat perbelanjaan, konsumen akan dihadapkan pada semakin banyak pilihan tempat berbelanja. Persaingan yang semakin ketat antar pusat perbelanjaan dan juga antar pengecer akan menguntungkan konsumen, karena pusat-pusat belanja tersebut akan berusaha semakin keras untuk menarik konsumen dengan memberikan pelayanan yang lebih baik. Namun sebaliknya, dari sudut pandang pengembang, timbul kekuawatiran mengenai kemungkinan terjadinya kelebihan pasokan pusat perbelanjaan (terutama pusat perdagangan).

Pesatnya pertumbuhan pembangunan pusat perbelanjaan tidak hanya terjadi di Jakarta, namun juga meluas ke wilayah-wilayah di sekitar Jakarta, terutama kawasan-kawasan permukiman yang merupakan kawasan yang berkembang seiring dengan perkembangan Jakarta. Depok, sebagai salah satu kawasan permukiman di selatan Jakarta dipandang sebagai ladang potensial pusat perbelanjaan. Berbagai pengembang mencurahkan sumber dayanya untuk membangun berbagai pusat perbelanjaan modern di Depok.

Grup ABC, salah satu pengembang properti yang telah memiliki sejarah keberhasilan dalam mengembangkan kompleks perumahan, mengembangkan sebuah kompleks hunian di daerah Sawangan, Depok yang berjarak kurang lebih 5 km dari Margonda Raya. Seperti halnya dengan kompleks hunian lain yang dikembangkannya, Grup ABC berencana untuk melengkapi kompleks hunian tersebut dengan berbagai fasilitas yang dianggap penting bagi penghuni. Salah satunya adalah fasilitas pusat belanja. Selain melengkapi kompleks perumahan yang dikembangkannya sehingga meningkatkan nilai kompleks tersebut, Grup ABC memandang bahwa lokasi yang cukup jauh dari pusat keramaian Depok masih memberikan

peluang berkembangnya sebuah pusat belanja sehingga mereka mempertimbangkan untuk membangun trade center XYZ.

Untuk mengambil keputusan apakah harus membangun proyek pusat perdagangan tersebut atau tidak, Grup ABC harus menganalisa kelayakan proyek, terutama dari segi finansial, untuk mengetahui apakah proyek tersebut mampu memberikan nilai tambah bagi perusahaan, dan lebih jauh lagi apakah proyek yang direncanakan sejalan dengan strategi dan operasi perusahaan.

Penilaian kelayakan finansial investasi proyek XYZ dilakukan dengan capital budgeting. Seluruh informasi mengenai lingkungan bisnis perusahaan menjadi dasar pengambilan berbagai asumsi yang diperlukan dalam analisis. Langkah pertama yang dilakukan dalam analisis capital budgeting adalah menentukan relevant cash flow, yaitu serangkaian arus kas tertentu yang harus dimasukkan ke dalam perhitungan untuk pertimbangan pengambilan keputusan. Sedangkan sebagai dasar pengambilan keputusan untuk merima atau menolak proyek tersebut, digunakan teknik discounted cash flow dengan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Profitability Index (PI), serta dengan dilengkapi dengan metode discounted payback period.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, proyek pembangunan trade center XYZ layak untuk dikerjakan oleh Grup ABC karena dari analisis tersebut diperoleh Net Present Value positif yang berarti bahwa proyek akan mampu meningkatkan nilai perusahaan, selain juga proyek mampu memberikan tingkat pengembalian investasi yang lebih besar dari biaya modal, serta pengembalian yang lebih pendek daripada umur produktif proyek.

*Companies in property industry have started to develop aggressively various kinds of property products such as housing residents, apartments, office buildings, and shopping centers in 2000, after the fall of the industry all together with the economic crisis happened in 1997-1998.*

The number of shopping centers developed has been increasing since the year of 2000. The trend is supported by the consumptions sector which has been the motor of economic development in last five years that is seen as a promising retail business future by developers\_ Finance institutions also have an important role in financing the projects. Even though banks are still consistent in tight credit policy, several big banks have been continuously financing property industry through construction credit and real estate credit for prospective projects.

The increasing number of shopping centers will give benefit for the customers since they will have more choices. The more intense competition between shopping centers and between retailers requires the players to provide better services to attract customer. On the other side, the increasing number of shopping centers raises a concern of over supply.

The rapid growth of shopping centers development does not only happen in Jakarta but also in areas surrounding, i.e. the residential areas which develop simultaneously with the development of Jakarta. Depok, a residential area south to Jakarta is viewed as a potential location to develop shopping centers. Many property companies have started to invest their resources to build modem shopping centers in the area.

ABC Groups, a property company whose success history in developing housing residents, develop a housing complex in Sawangan, a 5 kilometers away from Margonda Raya, Depok The company planned to complete its housing complex with prominent facilities including a shopping center. They planned to develop XYZ trade center. More than just for completing the housing complex that will increase its value, ABC Group saw an opportunity to develop a shopping center for the location is far enough from other shopping centers.

Before deciding whether to go on with the project or not, ABC Group should analyze its feasibility, especially in financial term to determine whether the project will increase the firm's value and align with the company 's strategic and operation.

Feasibility analysis of investment on XYZ trade center is done by applying capital budgeting theories based on assumptions developed from all information about its business environment. First step in capital budgeting is to define relevant cash flow which is a series of cash flow which should be taken into account in decision making. The discounted cash flow method for Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Profitability Index (PI methods) completed with the discounted payback period method, are used as the basis to make a decision whether ABC Group should accept or reject the project.

From the analysis, XYZ trade center is feasible to be developed by ABC Group for the analysis resulted in positive Net Present Value. Positive Net Present Value means that the project will increase value of the firm. The conclusion is supported by the higher Internal Rate of Return of the project than its cost of capital, and the project's payback period is shorter than its economic life.</i>