

## INTISARI

Dapenara sebagai salah satu lembaga yang melakukan pengelolaan dana pension, memiliki sebuah asset investasi yang berbentuk sebidang tanah di wilayah Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat. Kebutuhan akan ruang kantor di DKI Jakarta menjadi peluang yang sangat bagus bagi rencana pembangunan gedung perkantoran sewa di atas tanah milik Dapenara tersebut. Merealisasikan pembangunan gedung perkantoran Dapenara seperti yang dimaksud memerlukan beberapa analisis. Studi kelayakan ini bertujuan untuk melihat kelayakan keuangan dari rencana investasi yang dilakukan. Penelitian ini menggunakan alat analisis *Net Present Value* (NPV), *real options – investment timing options*, dan analisis sensitivitas.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sekunder. Data primer terdiri dari data-data hasil survei lapangan yaitu tarif dan tingkat hunian gedung-gedung kantor di sekitar wilayah Komplek Kemayoran. Data sekunder diperoleh dari internet, dinas-dinas terkait, publikasi terkait pasar perkantoran dari lembaga-lembaga profesional, dan Badan Pusat Statistik.

Perhitungan dengan NPV menghasilkan nilai yang positif, sehingga rencana pembangunan gedung perkantoran Dapenara layak untuk direalisasikan. Hasil analisis dengan *investment timing options* menunjukkan bahwa realisasi rencana pembangunan sebaiknya ditunda satu tahun, dan hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa penundaan realisasi selama satu tahun tetap menjadi pilihan yang lebih baik.

Kata kunci: gedung perkantoran, studi kelayakan keuangan, *Net Present Value*, *real options*, *investment timing options*, analisis sensitivitas.

## **ABSTRACT**

Dapenara as one of the institutions that manage pension funds, has an investment assets in the form of a vacant land in the Kemayoran, Central Jakarta. The need for office space in Jakarta be a very god opportunity for the development plan on an office building on the land that owned by Dapenara as mentioned before. In order to realize the construction of Dapenara office building as contemplated requires some analysis. The aim of this feasibility study is to look at the financial viability of the investment plan. This study uses some analytical tool such as Net Present Value (NPV), real options – investment timing options, and sensitivity analysis.

The data used in this study consisted of primary and secondary data sources. Primary data consist of data of field survey that includes rates and occupancy rates for the office buildings in the surrounding area of Kemayoran. Secondary data were obtained from the internet, relevant agencies, and related publications about office market from professional institutions, an the Central Bureau of Statistic

NPV calculation resulting a positive value, so that the development plan of Dapenara office building deserves to be realized. Results of the analysis of investment timing options indicates that the realization of the development plan should be postponed one year ahead, and the results of the sensitivity analysis shows that a one-year delay in the realization remains a better option.

**Keywords:** office building, financial feasibility studies, net present value, real options, investment timing options, sensitivity analysis.