UNIVERSITAS GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL ..... i
HALAMAN PENGESAHAN ..... ii
HALAMAN PERNYATAAN ..... iii
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... iv
PRAKATA ..... v
DAFTAR ISI ..... vii
DAFTAR TABEL ..... ix
DAFTAR GAMBAR ..... xi
DAFTAR GRAFIK ..... xii
DAFTAR LAMPIRAN ..... xiii
INTISARI ..... xv
ABSTRACT ..... xvi

BAB I PENGANTAR ..... 1
1.1 Latar Belakang ..... 1
1.2 Keaslian Penelitian ..... 3
1.3 Rumusan Masalah ..... 5
1.4 Tujuan Penelitian ..... 6
1.5 Manfaat Penelitian ..... 7
1.6 Sistimatika Penulisan ..... 7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS ..... 8
2.1 Tinjauan Pustaka ..... 8
2.1.1 Pengertian Proyek ..... 8
2.1.2 Pengertian Studi Kelayakan ..... 8
2.2 Landasan Teori ..... 9
2.2.1 Manfaat Dan Tujuan Studi Kelayakan ..... 9
2.2.2 Aspek-Aspek dalam Studi Kelayakan ..... 9
2.2.3 Metode *Capital Budgeting* ..... 10
2.2.4 Tingkat Diskonto (*Discount Rate*) ..... 12
2.2.5 *Terminal Value* ..... 14
2.2.6 *Real Options* ..... 15
2.2.7 Inflasi ..... 17
2.3 Alat Analisis ..... 17
2.3.1 *Net Present Value* (NPV) ..... 17
2.3.2 *Investment Timing Option* ..... 18

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

2.3.3 *Scenario Analysis* Dan *Decision Trees* 19
2.3.4 *Sensitivity Analysis* 20

BAB III ANALISIS DATA 21
3.1 Analisis Profil Lokasi dan Lingkungan Rencana Proyek 21
3.1.1 Profil Lokasi Rencana Proyek 21
3.1.2 Profil Lingkungan Rencana Proyek 23
3.2 Analisis Tapak Dan Teknis Rencana Proyek 24
3.2.1 Analisis Tapak Rencana Proyek 24
3.2.2 Peraturan Peruntukan Penggunaan Tanah 25
3.2.3 Konsep Bangunan Kantor 27
3.3 Analisis Pasar Gedung Perkantoran Di Jakarta 28
3.3.1 Pasokan Ruang Gedung Perkantoran Di Jakarta 28
3.3.2 Permintaan Ruang Kantor Di Jakarta 30
3.3.3 Pasokan Dan Permintaan Ruang Perkantoran Di Wilayah Kemayoran 32
3.3.3.1 Pasokan 32
3.3.3.2 Permintaan 35
3.3.4 Tarif Sewa Ruang Kantor di Kemayoran dan Sekitarnya 37
3.3.5 Rata-Rata Tingkat Inflasi Indonesia 38
3.3.6 Rata-Rata Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 39
3.4 Analisis Kelayakan 39
3.4.1 Biaya Investasi 39
3.4.2 Asumsi Yang Digunakan 40
3.4.2.1 Asumsi Dasar 40
3.4.2.2 Tingkat Diskonto 42
3.4.2.3 Proyeksi Keuangan 45
3.4.3 Analisis Kelayakan Hasil Proyeksi Keuangan 45
3.4.3.1 DCF Konvensional 45
3.4.3.2 *Investment Timing Options* 47
3.4.3.2.1 Investasi Saat Ini 51
3.4.3.2.2 Investasi Ditunda Satu Tahun 57
3.4.3.3 *Decision Trees* 63
3.4.3.4 Analisis Sensitivitas 64

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 66
4.1 Kesimpulan 66
4.2 Saran 67
4.3 Keterbatasan Penelitian 68

DAFTAR PUSTAKA 70

LAMPIRAN 72

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR TABEL

Halaman


| | | |
|---|---|---|
| Tabel 3.1 | Pembagian Kavling pada Blok B 9 Komplek Kemayoran | 26 |
| Tabel 3.2 | Daftar Gedung Perkantoan Di Wilayah Kemayoran Dan Sekitarnya | 32 |
| Tabel 3.3 | Daftar dan Ukuran *Lettable Area* Rental Office | 33 |
| Tabel 3.4 | Daftar dan Tingkat Hunian Gedung Perkantoran Di Kemayoran dan Sekitarnya | 36 |
| Tabel 3.5 | Daftar dan Harga Sewa Gedung Perkantoran Di Kemayoran dan Sekitarnya | 38 |
| Tabel 3.6 | Rencana Anggaran Biaya | 39 |
| Tabel 3.7 | Rencana Anggaran Biaya Jika Pembangunan Ditunda Satu Tahun | 40 |
| Tabel 3.8 | Tabel Struktur Modal Proyek Pada Pembangunan Saat Ini | 40 |
| Tabel 3.9 | Tabel Struktur Modal Proyek Jika Pembangunan Ditunda Satu Tahun | 40 |
| Tabel 3.10 | Asumsi Proyeksi Tingkat Hunian | 41 |
| Tabel 3.11 | Asumsi Biaya Dan Beban Dalam Proyeksi | 42 |
| Tabel 3.12 | Rata-Rata Beta dan Biaya Modal Perusahaan Di Bidang Property dan Real Estate Yang Tercatat Di Bursa Efek Indonesia | 44 |
| Tabel 3.13 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba Rugi DCF Konvensional (dalam ribuan rupiah) | 46 |
| Tabel 3.14 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih DCF Konvensional | 47 |
| Tabel 3.15 | Asumsi Tingkat Hunian Opsi Investasi Saat ini | 49 |
| Tabel 3.16 | Asumsi Tingkat Hunian Opsi Investasi Ditunda Satu Tahun | 49 |
| Tabel 3.17 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Saat Ini Skenario Normal | 51 |
| Tabel 3.18 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Saat Ini Skenario Normal (dalam ribuan rupiah) | 52 |
| Tabel 3.19 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Saat Ini Skenario Optimis (dalam ribuan rupiah) | 53 |
| Tabel 3.20 | Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Saat Ini Skenario Optimis (dalam ribuan rupiah) | 54 |

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Tabel 3.21 Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Saat Ini Skenario Pesimis (dalam ribuan rupiah) ..... 53

Tabel 3.22 Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Saat Ini Skenario Pesimis (dalam ribuan rupiah) ..... 56

Tabel 3.23 Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Ditunda Setahun Skenario Normal (dalam ribuan rupiah) ..... 57

Tabel 3.24 Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Ditunda Setahun Skenario Normal (dalam ribuan rupiah) ..... 58

Tabel 3.25 Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Ditunda Setahun Skenario Optimis (dalam ribuan rupiah) ..... 59

Tabel 3.26 Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Ditunda Setahun Skenario Optimis (dalam ribuan rupiah) ..... 60

Tabel 3.27 Ringkasan Asumsi Proyeksi Laba - Rugi Investasi Ditunda Setahun Skenario Pesimis (dalam ribuan rupiah) ..... 61

Tabel 3.28 Ringkasan Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Investasi Ditunda Setahun Skenario Pesimis (dalam ribuan rupiah) ..... 62

Tabel 3.29 Decision Trees Dari Skenario Investasi Saat Ini Dan Probabilitasnya ..... 63

Tabel 3.30 Decision Trees Dari Skenario Investasi Ditunda Satu Tahun Dan Probabilitasnya ..... 63

Tabel 3.31 Analisis Sensitivitas ..... 65

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 3.1 Lokasi Proyek Sebagai Objek Penelitian ..... 22
Gambar 3.2 Tampak Situasi Lingkungan ..... 22
Gambar 3.3 Bentuk Tapak Tanah Rencana Proyek ..... 24
Gambar 3.4 Ilustrasi Blok B-9 Komplek Kemayoran ..... 25
Gambar 3.5 Sebaran Pasokan Gedung Perkantoran di Kemayoran dan Sekitarnya ..... 34

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR GRAFIK

Halaman

Grafik 3.1 Pasokan Kumulatif Gedung Perkantoran Di wilayah CBD DKI Jakarta ..... 29

Grafik 3.2 Pasokan Kumulatif Gedung Perkantoran Di Luar Wilayah CBD DKI Jakarta ..... 30

Grafik 3.3 Pasokan Dan Penyerapan Pasokan Ruang Kantor Per Tahun Di Wilayah CBD Jakarta ..... 30

Grafik 3.4 Pasokan Dan Penyerapan Pasokan Ruang Kantor Per Tahun Di Luar Wilayah CBD Jakarta ..... 31

UNIVERSITAS GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

# DAFTAR LAMPIRAN

Halaman


| | | |
|---|---|---|
| Lampiran 1 | Kesimpulan *Decision Trees* | 72 |
| Lampiran 2 | Asumsi Struktur Kapital dan Biaya Investasi | 73 |
| Lampiran 3 | Asumsi Umum | 74 |
| Lampiran 3A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi DCF Konvensional | 75 |
| Lampiran 3B | Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan DCF Konvensional | 77 |
| Lampiran 4 | Asumsi Umum Investasi Saat Ini Skenario Normal | 78 |
| Lampiran 4A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Saat ini Skenario Normal | 79 |
| Lampiran 4B | Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Saat Ini Skenario Normal | 81 |
| Lampiran 5 | Asumsi Umum Investasi Saat Ini Skenario Optimis | 82 |
| Lampiran 5A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Saat ini Skenario Optimis | 83 |
| Lampiran 5B | Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Saat Ini Skenario Optimis | 85 |
| Lampiran 6 | Asumsi Umum Investasi Saat Ini Skenario Pesimis | 86 |
| Lampiran 6A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Saat ini Skenario Pesimis | 87 |
| Lampiran 6B | Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Saat Ini Skenario Pesimis | 89 |
| Lampiran 7 | Asumsi Umum Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Normal | 90 |
| Lampiran 7A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Normal | 91 |
| Lampiran 7B | Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Normal | 93 |
| Lampiran 8 | Asumsi Umum Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Optimis | 94 |
| Lampiran 8A | Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Optimis | 95 |

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**STUDI KELAYAKAN KEUANGAN PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN "DAPENARA" DI KAWASAN KOMPLEK KEMAYORAN**
GILANG ADIWIJAYA BUDI SANTOSO, Kusdhianto Setiawan, Ph.D.
**Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/**

Lampiran 8B Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Optimis ..... 97

Lampiran 9 Asumsi Umum Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Pesimis ..... 98

Lampiran 9A Asumsi Proyeksi Laba Rugi Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Pesimis ..... 99

Lampiran 9B Asumsi Proyeksi Arus Kas Bersih Dan Kelayakan Investasi Ditunda Satu Tahun Skenario Pesimis ..... 101