

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pada range 2 km dari lahan tinjauan, terdapat empat perkantoran dan 10 apartemen pesaing dengan variasi harga yang berbeda-beda.
2. Pada fisik yang didesain produk properti harus mempunyai batasan:

KDB : 3,600 m<sup>2</sup>

KLB : 36,000 m<sup>2</sup>

Tinggi Maksimum : 138 m

KDH : 600 m<sup>2</sup>

GSB :

Depan : 15 m

Kiri, Kanan, Belakang : 10 m

3. Pada pemodelan aliran kas pada produk properti tinjauan, yaitu: apartemen dan gedung perkantoran akan ditinjau selama waktu tiga tahun dengan perhitungan uang terhadap waktu. Berikut merupakan komponen *cash in* dan *cash out* dari masing-masing produk properti.

Apartemen	Tahun		
	1	2	3
Cash Out			
Beli Lahan (Juta Rp)	-120000	-	-
Perizinan (Juta Rp)	-4680	-	-
Perencanaan (Juta Rp)	-11700	-	-
Biaya Konstruksi (Juta Rp)	-	-187201	-46800
Operasional Mkt (Juta Rp)	-11700	-	-
Keuntungan Per Jual (Juta Rp)	-7307	-13687	-6644.2
Pengembalian Bunga Bank	-	-169500	-
<b>Total (Juta Rp)</b>	<b>-155387</b>	<b>-370388</b>	<b>-53444</b>
Cash In			
Sale Unit	146173	273742	132885
Bunga Bank	150000	-	-
<b>Total (Juta Rp)</b>	<b>296173</b>	<b>273742</b>	<b>132885</b>
Akumulasi	140786	-96645	79440.3
<b>Subtotal</b>	<b>123581</b>		

**Gambar 5.1** *Cashflow* Apartemen

Kantor	Tahun		
	1	2	3
Cash Out			
Beli Lahan (Juta Rp)	-120000	-	-
Perizinan (Juta Rp)	-4680	-	-
Perencanaan (Juta Rp)	-11700	-	-
Biaya Konstruksi (Juta Rp)	-46800	-187200	
Operasional Mkt (Juta Rp)	-11700	-	-
Keuntungan Per Jual (Juta Rp)	-	-	-30328.8
Pengembalian Bunga Bank	-	-	-512050
<b>Total (Juta Rp)</b>	<b>-194880</b>	<b>-187200</b>	<b>-542379</b>
Cash In			
Sale Unit	-	-	606575
Bunga Bank	385000	-	-
<b>Total (Juta Rp)</b>	<b>385000</b>	<b>0</b>	<b>606575</b>
Akumulasi	190120	-187200	64196.3
<b>Subtotal</b>	<b>67116.3</b>		

**Gambar 5.2** *Cashflow* Gedung Perkantoran

4. Berdasarkan keputusan akhir, membangun apartemen lebih menguntungkan dibandingkan dengan membangun gedung perkantoran dengan nilai NPV apartemen sebesar 108 M dan gedung perkantoran sebesar 97 M dengan asumsi Harga Konstruksi sebesar Rp 6,500,000/ m<sup>2</sup> dan harga jual sebesar Rp 25,000,000/m<sup>2</sup>

## 5.2 Saran

Untuk penelitian selanjutnya:

1. Jangkauan analisa kompetitif perlu diperluas, sehingga faktor lokasi dan aksesibilitas dapat menjadi pertimbangan dalam penilaian produk properti.
2. Pada perhitungan bunga *bank* selanjutnya harus menggunakan Teknik *Interest During Construction* agar perhitungan suku bunga bisa lebih mendetail dan lebih akurat.
3. Pembuatan *master schedule* harus diperluas lebih dari 3 tahun sehingga dapat mempertimbangkan biaya operasional yang akan semakin mahal bila umur properti semakin tua sehingga hasil akan lebih akurat.
4. Menambah narasumber atau responden ahli.

## DAFTAR PUSTAKA

- Admin (2013), "Tipe Kamar Hotel dan Tingkatannya". Tahupedia, (<http://www.tahupedia.com/content/show/148/Tipe-Kamar-Hotel-dan-Tingkatannya> , diakses 25 September 2019)
- Akmal, I. (2017), Menata Apartemen. Gramedia Pustaka Utama: Jakarta
- Akmaluddin dan Utomo, C. (2013). *Analisa Highest And Best Used* Jl. Raya Gubeng No. 54 Surabaya. Jurnal Jurusan Teknik Sipil ITS Vol. 2 No. 1 : 2301-9271 C6-C10
- Aziz, C.N. dan Utomo, C. (2015). *Analisa Highest ad Best Use* pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl. R.A. Kartini Bangkalan. Surabaya: Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1, D51-D53
- Badan Pusat Statistik. (2017), "Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha", (<https://tanselkota.bps.go.id/> ,diakses 24 Agustus 2019).
- Chiara, J.D.(2008), "*Time Saver Standards for Building Types*". Penerbit : Mc Graw Hill: Michigan.
- Genah, T.F. dan Kindangen, J.I. (2013), "Redesain Pasar Tradisional Bersehati di Manado", *Simplicity in Architecture*: Manado
- Hasan,B. (2012), "Studi Kelayakan Proyek". Academia, Bandung
- Jayani, D.H. (2019), "Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, Terbesar Keempat di Dunia". Databoks, (<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia> , diakses 29 Agustus 2019)
- Komaruddin, 1993. Manajemen Kantor : Teori dan Praktek. Bandung : Triyenda Karya.
- Manasseh, L. dan Cunlife, R. (1962). Office Building Reinhold Publishing Corporation: New York
- Mankiw, N.G. (2007), "*Principles of Microeconomics*". Thomson Learning: Mason
- Martina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Penerbit: Andi Yogyakarta
- Maulina, R. (2019), "6 Langkah Mudah Melakukan Analisis Pasar Untuk Menentukan Pasar Baru". Jurnal by Mekari, (<https://www.jurnal.id/id/blog/langkah-analisis-pasar-untuk-menentukan-pasar-baru>, diakses 18 September 2019)

- Miles, M.E., Baren, G., dan Weiss, M.A. (2000). *Real Estate Development*. Washington, D.C: Urban Land Institute.
- Mubayyinah, M dan Utomo, C. (2012). "Analisa *Highest and Best Use* (HBU) Lahan „X“ Untuk Properti Komersial". *Jurnal Teknik ITS* Vol. 1, No. 1, hal. D16-D19.
- Nataliya, V.I (2006), "Using Mixed-Method Sequential Explanatory Design: From Theory to Practice, Sage Jurnal: Birmingham
- Poerbo, H. (1998). *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar-Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit dan Apartemen*. Jakarta : Djambatan.
- Prawoto, A. (2012), *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Kedua*. BPFE : Yogyakarta
- Prawoto, A. (2015), *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga*. BPFE : Yogyakarta
- Rasyid, T.D.A. dan Utomo, C .2013. Analisa *Highest and best use* (HBU) pada lahan bekas SPBU Biliton. *Jurnal Jurusan Teknik Sipil ITS* Vol. 2 No. 2 : 2301-9271 D181-D185.
- Saldana, J. (2009), *The Coding Manual For Qualitative Researchers*. SAGE :London.
- Santoso, B. (2008), "Berinvestasi Pada Properti", Elex Media Komputindo, Jakarta
- Savitri, E., Ignatius, M., Budihardji, A., Anawar, I., Rahwidyasa, V. (2007). *Indonesian Apartment: Design Concept Lifestyle*. Jakarta: PT. Griya Asri Prima
- Setiawan, (2012). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Online versi 1.9*, < <http://kbbi.web.id>>
- Sunardi, L. (2017), "Tangerang Selatan Andalkan Properti". *Bisnis.com*, (<https://kalimantan.bisnis.com/read/20170504/449/650537/tangerang-selatan-andalkan-properti> , diakses 4 Agustus 2019)
- Ventolo, W.L.Jr., dan William, M.R. (2001). *Fundamentals of Real Estate Appraisal*. 8-th ed. Evan Butterfield, Chicago.
- Wasito, (2009). *Pengantar Teori Penilaian. Pelatihan Singkat Teori dan Praktek Penilaian Properti untuk Keperluan Jaminan/Agunan Bank Rakyat Indonesia*: Jakarta.
- Utama, Wira. "Highest and Best Use." STPN BUMIBHAKTI AHDHUGUNA, Jakarta. ([https://www.academia.edu/10105567/Highest\\_and\\_Best\\_Use](https://www.academia.edu/10105567/Highest_and_Best_Use))