

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis simulasi investasi gedung kantor Twin Tower Petterani yang akan dibangun pada lahan kosong di Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, didapatkan kesimpulan bahwa lahan seluas 3273 m² ini dapat digunakan sebagai bangunan komersial terutama perkantoran.

- a. Hasil analisis aspek legal didapatkan zonasi lahan berada di daerah perkantoran menurut pola tata ruang Kota Makassar dan juga *building code* seperti GBS, KDB, KLB, KHD, dan Ketinggian Maksimum, yang akan menjadi batasan desain luasan bangunan. Desain bangunan proyek Twin Tower Petterani secara legal diijinkan karena tidak melewati batasan luas yang diijinkan.
- b. Pada aspek fisik didapatkan bahwa lahan tersebut memiliki lokasi yang cukup strategis karena berada di pusat kota sehingga memiliki aksesibilitas yang baik dan utilitas kota yang sangat mendukung. Lahan juga memiliki ukuran dan bentuk yang bagus untuk dibangun properti kantor di atasnya. Lokasi lahan juga sangat strategis karena berada di daerah bisnis kota Makassar. Sehingga sangat cocok untuk dibangun gedung kantor.
- c. Pada aspek finansial, dilakukan pemodelan ruangan serta alternatif jumlah unit dari masing-masing model. Hasil analisis didapatkan tingkat okupansi minimum untuk gedung kantor adalah sebesar 80%. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (PP) menggunakan suku bunga 5,59%, maka proyek Twin Tower Petterani layak untuk beroperasi.
- d. Hasil analisis sensitivitas didapatkan variabel yang jika mengalami perubahan akan paling berpengaruh pada nilai NPV adalah harga jual per m². Dimana perubahan harga jual sebesar 10% dapat membuat nilai NPV berubah sebesar 50%.

- e. Nilai produktivitas lahan pada Proyek gedung kantor Twin Tower Petterani adalah sebesar 242% selama 20 tahun investasi. Maka proyek dikatakan layak untuk diinvestasikan selama waktu 20 tahun.

5.2 Saran

Untuk penelitian selanjutnya:

1. Data yang didapat masih kurang lengkap dan masih ada beberapa asumsi yang dilakukan untuk melengkapi perhitungan. Sehingga hasil perhitungan menjadi tidak maksimal.
2. Aspek pasar menjadi sangat penting terhadap kelangsungan proyek karena sangat berdampak pada tingkat hunian. Oleh sebab itu, perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam terhadap aspek pasar agar mendapatkan hasil yang lebih akurat.
3. Perlu menambah narasumber dari PT. Sinar Galesong Pratama agar lebih mendapat banyak data yang valid.

DAFTAR PUSTAKA

- Adnyana, G. O. (2014). ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Alamanda Office Kedonganan, Badung). *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil*.
- Akmaluddin, & Utomo, C. (2013). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya. *JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 2, No. 1*.
- Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate. 12-th Edition*.
- Badan Pusat Statistik Kota Makassar. (2021). Retrieved Januari 2021, from <https://makassarkota.bps.go.id/>
- BPS. (2019). Retrieved from Badan Pusan Statistik Sulawesi Selatan: <https://sulsel.bps.go.id/>
- Chairunnisa, R. (2015). ANALISA PENDEKATAN BIAYA DAN PENDAPATAN UNTUK PENILAIAN PROPERTI HOTEL MUSTIKA. *JURUSAN TEKNIK SIPIL Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya*.
- Febriyan, H. Y. (2017). STUDI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN BETHSAIDA BITUNG OLEH PT. CAKRAWALA INDAH MANDIRI. *Jurnal Sipil Statik Vol.5 No.7 September 2017 (401-410) ISSN: 2337-6732*.
- Gewati, M. (2019). *Pertumbuhan Ekonomi Makassar Lampaui Sulsel dan Nasional*. Kompas.com. Retrieved from <https://money.kompas.com/>
- Grissom, T. V. (1983). The Semantic Debate: Highest and Best Use vs Most Probable Use. *The Appraisal Journal, Vol. 51, No. 1, 45-57*.
- Hardjowigeno, & Widiatmaka. (2007). Evaluasi Kesesuaian Lahan dan Perencanaan Tata Guna Lahan. *Gajah Mada University Press : Yogyakarta*.

Hasan, B. (2012). "Studi Kelayakan Proyek". Retrieved from Academia.Bandung

Hidayati, & Harjanto. (2013). Konsep Dasar Penilaian Properti. *BPFE: Yogyakarta.*

Mangitug, D. (2013). Ekonomi Rekayasa,.

Martina, E. (2008). Panduan Perancangan Bangunan Komersial.

Muthohar, H. (2015). STUDI KELAYAKAN INVESTASI JALAN TOL.

Nataliya. (2006). Using Mixed-Method Sequential Explanatory Design: From Theory to Practice. *Sage Jurnal: Birmingham.*

Prawoto. (2015). *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga. BPFE : Yogyakarta.*

PAJAK PENGHASILAN ATAS PENGHASILAN DARI PERSEWAAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN | Direktorat Jenderal Pajak. Pajak.go.id. Published September 6, 2017. Accessed January 29, 2021. <https://www.pajak.go.id/id/pajak-penghasilan-atas-penghasilan-dari-persewaan-tanah-danatau-bangunan>

Priyanto, E. (2005). Kantor Sewa Di Jogjakarta Optimalisasi Pencahayaan Alami Pada Bangunan Kantor Sewa. *Undergraduate thesis, Duta Wacana Christian University, 2005.* Retrieved from <http://sinta.ukdw.ac.id>

Santi dan Rekan. (2011). Penilaian Aset. Retrieved from <http://kjpptrisanti.com>

Santoso. (2008). "Berinvestasi Pada Properti". *Elex Media Komputindo, Jakarta.*

SPI. (2013). Kode Etik Penilai dan Standar Penilaian Indonesia.

Sudipta, G. K. (2018). ANALISIS KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN JEMBRANA.

Utomo, C., & Faradiany, F. V. (2014). Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya. *JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 3, No. 2.*

