

STUDI KELAYAKAN INVESTASI BISNIS PROPERTI (CENTRAL PARK CIKARANG)

Putu Dharma Warsika

Dosen Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Udayana, Denpasar

Email : puridarma_sejati@yahoo.co.id

Abstrak : Pemerintah (regulator), pengembang (pelaksana) dan pihak perbankan (sumber pendanaan) telah lama salah kaprah dalam melihat bisnis properti. Anggapan bahwa pembangunan kawasan perumahan skala besar (melalui dalih pembangunan kota baru atau kota mandiri) akan menciptakan efisiensi pada industri perumahan nasional adalah sangat keliru. Begitu juga dengan pandangan dari pihak pengembang dan perbankan bahwa proyek properti skala besar akan lebih menguntungkan daripada proyek skala kecil. Logikanya, semakin besar proyek properti akan semakin tinggi harga tanah dan harga rumah dijual ke pasar (konsumen) dan semakin kecil pula pangsa pasarnya. Central Park Cikarang merupakan produk properti yang telah diluncurkan sejak tahun 1998 dan mempertaruhkan modal besar dalam jangka panjang. Permasalahannya apakah investasi dana pada Central Park Cikarang menguntungkan atau tidak. Pada studi ini analisis dilakukan dengan metode cash in & out flows, projected cash flow, NPV, IRR, profitability index, modified IRR, dan COC. Hasil studi memperlihatkan total cash in flow adalah Rp.190.772.079.000,- dan cash out flow adalah Rp.121.493.750.000,00. Projected Net profit menunjukkan Rp. 35.202.956.100,-. NPV sebesar Rp. 14.848.189.000,- yang menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan. IRR sebesar 69,38% > 20%, yang menunjukkan proyek ini layak untuk dijalankan. Profitability index/rasio > 1 dengan anggapan investasi awal adalah 0. Hasil MIRR adalah 33,42% dan COC adalah 25,76%, berarti dapat diinvestasikan kembali (MIRR > COC).

Kata Kunci: Studi Kelayakan, Investasi, Properti

FEASIBILITY STUDY OF BUSINESS PROPERTY INVESTMENT (CENTRAL PARK CIKARANG)

Abstract: The government (regulator), developer (organizer) and banking side (source of finance) have long been trapped in a wrong assumption in seeing property business. It is totally mistaken that the government considering big scale housing area development (such as new town or self supporting town development) will create efficiency at national industry housing. Developer and property will give more benefits than those of small scale projects. Logically, the greater the property project the higher the price of the land, and so are the houses sold to the consumer. However, they lacks of buyer. Central Park Cikarang is one of property projects launched in 1998 and invested a big capital in a long term. The question is whether the investment will make profit or not. Cash in & out flows, projected cash flow, NPV, IRR, Profitability index, Modified IRR, and COC are used to analyze the data. The study found that total cash in &out flows of the Central Park Cikarang project were Rp.190.772.079.000,- and Rp.121.493.750.000,- respectively. Projected Net profit was Rp.35.202.956.100,-. NPV was Rp. 14.848.189.000,- indicating that this project was competent to be run. IRR was 69.38% > 20%, stating that this project was feasible to be run. Profitability index/rasio was > 1 on the assumption that initial investment was zero. MIRR and COC were 33.42% and 25.76% respectively, meaning that the project can be reinvested (MIRR > COC).

Keywords: Feasibility Study, Investment, Property

PENDAHULUAN

Peringatan Bapak Gubernur Bank Indonesia, apabila dana jangka pendek perbankan digunakan untuk keperluan investasi jangka panjang di sektor properti, maka terjadi mismatch. Begitu juga dengan pengamat properti Bapak Panangian Simanungkalit yang mengingatkan perilaku pengembang yang terlampau rakus dalam melakukan ekspansi di dunia bisnis properti.

Sudah sejak lama pemerintah (regulator), pengembang (pelaksana) dan pihak perbankan (sumber pendanaan), terjebak dalam salah kaprah dalam melihat bisnis properti. Anggapan pemerintah, pembangunan kawasan perumahan skala besar (melalui dalih pembangunan kota baru atau kota mandiri) akan menciptakan efisiensi pada industri perumahan nasional, ternyata keliru total. Begitu juga dengan pandangan yang terbuti salah dari pihak pengembang dan perbankan yang menganggap dari kalkulasi bisnis, proyek properti skala besar akan lebih menguntungkan ketimbang proyek skala kecil. Logikanya, semakin besar proyek properti akan semakin tinggi harga tanah dan harga rumah dijual ke pasar (konsumen) dan semakin kecil pula pangsa pasarnya.

Untuk menggairahkan kembali perekonomian nasional, tidak ada cara lain kecuali mengundang investor baru bahkan kalau perlu investor asing masuk karena hampir semua kegiatan pembangunan saat ini sudah dibiayai lembaga keuangan internasional, begitu juga di sektor properti.

Proyek Central Park Cikarang merupakan produk properti yang telah diluncurkan sejak tahun 1998 dan mempertaruhkan modal besar dalam jangka panjang. Peneliti menetapkan pokok masalah yang dibahas adalah apakah menginvestasikan dana pada Central Park Cikarang menguntungkan atau tidak. Dalam menganalisis data-data dan hasil penelitian, peneliti menggunakan analisa cash in flow, cash out flow, projected cash flow, analisa NPV, analisa IRR, analisa profitability

index, analisa modified IRR, dan analisa COC.

TEORI EVALUASI PROYEK

Proyek merupakan suatu rangkaian aktivitas yang dapat direncanakan, yang didalamnya menggunakan sumber-sumber (inputs), misalnya : uang dan tenaga kerja, untuk mendapat manfaat (benefits) atau hasil (return) di masa yang akan datang (Kadariah, Lien Karlina, Glive Gray, *Pengantar Evaluasi Proyek*, hal 1).

Kegunaan evaluasi proyek adalah untuk menganalisa terhadap suatu proyek tertentu, baik proyek yang akan dilaksanakan, sedang dan selesai dilaksanakan untuk bahan perbaikan dan penilaian pelaksanaan proyek tersebut.

Dasar Pertimbangan Keputusan Proyek

Dalam suatu Negara yang sedang membangun selalu dibutuhkan kegiatan-kegiatan seperti proyek. Dengan adanya proyek-proyek tersebut, pendapatan suatu Negara (terutama Negara yang sedang membangun) diharapkan dapat meningkat. Investasi (investment) dibagi menjadi :

- *Autonomous Investment*, yaitu suatu investasi yang tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. ($I = I_0$)
- *Induce Investment*, yaitu suatu investasi yang mempunyai kaitan dengan tingkat pendapatan. ($I = f(Y)$)
- Investasi yang sifatnya dipengaruhi oleh adanya tingkat bunga uang atau modal yang berlaku di masyarakat. ($I = f(r)$)

Untuk mengambil keputusan apakah suatu investasi akan diterima atau tidak, berdasarkan pada besarnya keuntungan dan biaya yang dikeluarkan, dimana keuntungan harus lebih besar daripada biayanya.

Aspek-aspek Perencanaan Evaluasi Proyek

- Aspek Teknis
- Aspek Managerial, Organisasi dan Institusi/Lembaga

- Aspek Sosial
- Aspek Ekonomis
- Aspek Finansial

Metode Penilaian Investasi

- Net Present Value (NPV) adalah selisih antara benefit (penerimaan) dengan cost (pengeluaran) yang dapat dipresent-valuekan.

$$NPV = -k_t + \frac{b_1 - c_1}{(1+i)} + \frac{b_2 - c_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{b_n - c_n}{(1+i)^n}$$

Dimana :

k_t merupakan modal yang digunakan pada periode investasi.

b_1, b_2, \dots, b_n adalah penerimaan pada tahun ke 1 sampai dengan tahun ke n.

c_1, c_2, \dots, c_n adalah pengeluaran pada tahun ke 1 sampai dengan tahun ke n.

i adalah tingkat discount rate.

$NPV > 0$ maka investasi layak dijalankan.

- Internal Rate of Returns (IRR) merupakan tingkat bunga yang menggambarkan bahwa antara benefit (penerimaan) yang telah dipresent-valuekan dan cost (pengeluaran) yang telah dipresent-valuekan adalah sama dengan nol.

$$IRR = -k_t + \frac{b_1 + c_1}{(1+r)} + \frac{b_2 + c_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{b_n + c_n}{(1+r)^n}$$

Dimana : r menunjukkan Internal Rate of Returns

$IRR > \text{Discount Rate}$ maka proyek sebaiknya dijalankan.

- Profitability Index menunjukkan perbandingan antara penerimaan (benefit) dengan biaya modal (K) yang digunakan setelah dipresent-valuekan.

$$PV/K = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{b_t - c_t}{(1+i)^t}}{k_t}$$

$PV/K > 1$ maka proyek akan dipilih.

- Modified IRR (MIRR) adalah untuk menghitung tingkat pengembalian suatu investasi dengan modifikasi yang hampir sama dengan fungsi IRR.

MIRR memperhitungkan biaya uang yang dipinjam untuk suatu investasi dan mengasumsikan menanam kembali uang dihasilkan, dengan asumsi transaksi terjadi akhir suatu periode dan mengembalikan tingkat bunga ekuivalen periode tersebut.

- Cost of Capital (COC) adalah besarnya biaya riil harus ditanggung oleh perusahaan untuk memperoleh dana dari suatu sumber.

GAMBARAN UMUM

Dalam master plan, +/- 100 Ha areal yang dikembangkan dibuat pembagian areal yaitu :

- Equestrian seluas 8,2 Ha terdiri dari Equestrian Center (5,4 Ha) dengan beberapa bagian penting yaitu arena, club house, dan stables (kandang kuda) dan Padang Rumput (2,8 Ha).
- Hotel, Spa, Sport Area seluas 15,50 Ha terdiri dari Hotel (9,0 Ha), Spa (1,3 Ha), Sport Complex (3,0 Ha), Danau (0,6 Ha), dan Tempat Camping (1,6 Ha).
- Residential / Villa seluas 42,20 Ha.
- Commercial seluas 1,80 Ha.
- Bangunan Prasarana (perumahan karyawan, water treatment plan, administration office, dan power house).
- Jalur Hijau (jalur berkuda, kereta kuda dan jalan kaki).

Rencana Pembangunan

1. Yang dibangun sendiri
 - Infrastructure berupa jalan, saluran, listrik, air, telepon, taman, danau, dll.
 - Equestrian
 - Sport Complex
 - Villa
 - Commercial Area
2. Dengan investor lain
 - Hotel
 - Spa

Rencana Pemasaran

Market Segment yang akan dituju dalam memasarkan Central Park Cikarang

ini adalah penduduk Jakarta, Bandung dan daerah pengembangan industri Bekasi sampai ke Cikampek. Sedangkan dari sudut Marketing Mix akan terlihat pada product, price dan promotion.

HASIL PENELITIAN PROYEK

Mengingat proyek Central Park Cikarang merupakan produk properti yang telah diluncurkan sejak tahun 1998 dan mempertaruhkan modal besar dalam jangka panjang maka akan timbul masalah apakah menginvestasikan dana pada Central Park Cikarang menguntungkan atau tidak. Dalam menganalisis data-data dan hasil penelitian, peneliti menggunakan analisa sebagai berikut :

Cash In Flow

Dari hasil perhitungan, didapatkan hasil penjualan villa (penerimaan kas) adalah sebagai berikut :

a. Sales Villa

| | |
|--------------------|--------------------|
| Tahap I | |
| - Tanah | 11.037.060 |
| - Bangunan | 7.854.000 |
| Tahap II | |
| - Tanah | 16.752.258 |
| - Bangunan | 10.708.500 |
| Tahap III | |
| - Tanah | 28.275.642 |
| - Bangunan | 14.092.650 |
| Tahap IV | |
| - Tanah | 38.950.227 |
| - Bangunan | 12.760.000 |
| Tahap V | |
| - Tanah | 37.031.742 |
| - Bangunan | 13.310.000 |
| Sub Total 1 | 190.772.079 |

Sales Non Villa Area

- Tahap IV
- Tanah Hotel -
- Tanah tempat camping -
- Tanah permandian air panas-

Rental Land

Commercial Area -

Sales Others

- Air, Listrik, Telepon, Parabolic Antena, Security System -
- Member Cards -

TOTAL 190.772.079

Dengan demikian, total Cash in flow pada proyek ini adalah **Rp. 190.772.079,-**

Cash Out Flow dengan rincian :

Dalam perhitungan cash out flow ini, peneliti menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- Harga Pembelian Tanah Rp. 30.000/m² (sudah termasuk ijin lokasi, sertifikat tanah dan lain-lain).
- Site Preparation Rp. 2.000/m² untuk preparation works, site clearance, cut and fill, water resources surveys.
- Biaya Konstruksi
Biaya konstruksi untuk pembangunan villa, bangunan prasarana dan fasilitas rata-rata naik 10% pertahun dikarenakan tingkat inflasi.
- Biaya Konstruksi Villa
 - a. Tahap I : Rp. 550.000/m²
 - b. Tahap II : Rp. 600.000/m²
 - c. Tahap III : Rp. 660.000/m²
 - d. Tahap IV : Rp. 730.000/m²
 - e. Tahap V : Rp. 800.000/m²
- Biaya Konstruksi Bangunan Prasarana

| JALAN | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Type I : Primari | Rp. 590.000/m ² | | | | |
| TypeII: Secondary | Rp. 570.000/m ² | | | | |
| Type III : Tertiary | Rp. 360.000/m ² | Rp. 400.000/m ² | | Rp. 480.000/m ² | |
| Type IV : Minor | Rp. 270.000/m ² | Rp. 300.000/m ² | Rp. 330.000/m ² | Rp. 360.000/m ² | Rp. 400.000/m ² |

| SALURAN AIR | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Type I | Rp. 260.000/m ¹ | | | | |
| Type II | Rp. 260.000/m ¹ | | | | |
| Type III | Rp. 72.000/m ¹ | Rp. 80.000/m ¹ | | Rp. 97.000/m ¹ | |
| Type IV | Rp. 72.000/m ¹ | Rp. 80.000/m ¹ | Rp. 88.000/m ¹ | Rp. 97.000/m ¹ | Rp. 107.000/m ¹ |

| AIR | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| External – Supply | Rp. 90.000/m ¹ | | | | |
| Internal – Type I | Rp. 45.000/m ¹ | | | | |
| Internal – Type II | Rp. 45.000/m ¹ | | | | |
| Internal – Type III | Rp. 35.000/m ¹ | Rp. 39.000/m ¹ | | Rp. 48.000/m ¹ | |
| Internal – Type IV | Rp. 35.000/m ¹ | Rp. 39.000/m ¹ | Rp. 43.000/m ¹ | Rp. 48.000/m ¹ | Rp. 53.000/m ¹ |

| LISTRIK | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| External – PLN | Rp. 400/watt | Rp. 450/watt | Rp. 500/watt | Rp. 550/watt | Rp. 600/watt |
| Internal – Type I | Rp. 230.000/m ¹ | | | | |
| Internal – Type II | Rp. 230.000/m ¹ | | | | |
| Internal – Type III | Rp. 40.000/m ¹ | Rp. 45.000/m ¹ | | Rp. 55.000/m ¹ | |
| Internal – Type IV | Rp. 40.000/m ¹ | Rp. 45.000/m ¹ | Rp. 50.000/m ¹ | Rp. 55.000/m ¹ | Rp. 60.000/m ¹ |
| Transformator & Panel | Rp. 150.000.000/Ls | Rp. 75.000.000/Ls | Rp. 85.000.000/Ls | Rp. 95.000.000/Ls | Rp. 100.000.000/Ls |

| TELEPHONE | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| External – TELKOM | Rp. 2.000.000/Nos | Rp. 2.200.000/Nos | Rp. 2.450.000/Nos | Rp. 2.700.000/Nos | Rp. 3.000.000/Nos |

| CENTRAL PARABOLIC ANTHERNA | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Main equipment | Rp. 150.000.000/Ls | | | | |
| Internal – Type I | Rp. 15.000/m ² | | | | |
| Internal – Type II | Rp. 15.000/m ² | | | | |
| Internal – Type III | Rp. 15.000/m ² | Rp. 17.500/m ² | | Rp. 22.500/m ¹ | Rp. 25.000/m ¹ |
| Internal – Type IV | Rp. 15.000/m ² | Rp. 17.500/m ² | Rp. 20.000/m ¹ | Rp. 22.500/m ¹ | |

| GREEN BELT TRAILS | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------|----------|---------|
| | Rp. 100.000.000/Ls | Rp. 100.000.000/Ls | | | |

| PAGAR | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|---------|
| | Rp. 60.000/m ¹ | Rp. 66.000/m ¹ | Rp. 73.000/m ¹ | | |

| CENTRAL SECURITY SYSTEM | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Rp. 100.000.000/Ls | Rp. 25.000.000/Ls | Rp. 25.000.000/Ls | Rp. 25.000.000/Ls | Rp. 25.000.000/Ls |

| WATER TRAETMENT PLANT | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-----------------------|--------------------|----------|-----------|----------|---------|
| | Rp. 250.000.000/Ls | | | | |

| DANAU | TAHAP I | TAHAP II | TAHAP III | TAHAP IV | TAHAP V |
|-------|--------------------|----------|-----------|----------|---------|
| | Rp. 150.000.000/Ls | | | | |

Berdasarkan asumsi-asumsi tersebut di atas, didapatkan hasil perhitungan biaya adalah sebagai berikut :

| DESKRIPSI | JUMLAH |
|--|------------------------------|
| Total biaya konstruksi villa | Rp. 48.563.000.000,- |
| Total biaya konstruksi - bangunan prasarana | Rp. 13.358.455.000,- |
| Total biaya konstruksi – fasilitas | Rp. 7.001.350.000,- |
| Total biaya Marketing Expenses | Rp. 6.924.300.000,- |
| Total biaya Overhead Costs | Rp. 3.379.200.000,- |
| Total biaya Permits | Rp. 1.250.000.000,- |
| Total biaya Design Fee | Rp. 1.800.000.000,- |
| Total biaya Bank Interest (20% p.a untuk 36 bulan) | Rp. 5.390.000.000,- |
| Total biaya Insurance | Rp. 170.000.000,- |
| Total biaya Equipment | Rp. 1.055.550.000,- |
| Total biaya Lain-lain | Rp. 601.895.000,- |
| TOTAL BIAYA | Rp. 121.493.750.000,- |

- Projected Cash Flow adalah aliran kas yang diharapkan baik masuk maupun kas keluar menunjukkan positif supaya proyek layak dilaksanakan. Project cash flow menunjukkan Rp. 35.202.956.100,- yang artinya proyek tersebut layak dilaksanakan.
- Analisa NPV adalah cash flow yang didiskontokan atas dasar rate of return yang diinginkan. Discount rate yang di-

gunakan adalah 20% sehingga diperoleh NPV Rp. 14.848.189.000,-. Hal ini menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan.

- Analisa IRR menggunakan dasar *discounted cash flow*, yaitu tingkat bunga yang akan menjadikan nilai sekarang dari projected cash flow sama dengan pengeluaran modal.

$$IRR = \frac{14.848.198}{14.848.198 + 60.404} \times (70 - 20)\% + 20\% = 69,78\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan, didapat hasil IRR adalah 69,78% > 20% yang artinya proyek layak untuk dijalankan.

- Analisa Profitability Index menunjukkan perbandingan antara penerimaan

(benefit) dengan biaya modal. Dengan anggapan investasi awal = 0 sehingga profitability index / ratio = ∞ >>> 1. Perhitungan profitability index adalah sebagai berikut :

| Incomes | |
|---------------------------|------------------------------|
| Sale Residences / Villa | Rp. 190.772.079.000,- |
| Sales Land | Rp. 0,- |
| Rental Land | Rp. 0,- |
| Other Income | Rp. 0,- |
| Total Income | Rp. 190.772.079.000,- |
| Expenditures | |
| Land and Development Cost | Rp. 62.627.250.000,- |
| Construction Cost | Rp. 63.682.935.000,- |
| Operation Cost | Rp. 10.303.500.000,- |
| Total Expenditures | Rp. 136.613.685.000,- |
| Earning Before Tax | Rp. 54.158.394.000,- |

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Corporation Tax 35% | Rp. 18.955.437.900,- |
| Earning After Tax | Rp. 35.202.956.100,- |
| Initial Investment | Rp. 50.000.000.000,- |
| | 3 BULAN |
| Profitability Index | 21,12 |

- Analisa Modified IRR
Dengan tingkat bunga pendanaan 20% dan tingkat bunga re-investasi 15%, maka didapatkan MIRR = 33,42.
- Analisa COC.

$$\frac{\text{interest}}{\text{workingCapital}} \times (1 - \text{corporationTax}) \times 100\%$$

$$\frac{5.390.000.000}{13.600.000.000} \times (1 - 35\%) \times 100\% = 25,76\%$$

Dari keseluruhan analisa data tersebut, peneliti lebih memfokuskan pada analisa Net Present Value (NPV), karena NPV memperhatikan “time value of money”.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian proyek pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- Project Value : Rp. 190.772.079.000,-
- Projected Net Profit : Rp. 35.202.956.100,-
- NPV : Rp. 14.848.189.000,-
NPV yang diperoleh adalah NPV positif, hal ini menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan.
- IRR : 69,38 %
IRR yang diperoleh adalah IRR > Discount Rate (69,38% > 20%), hal ini menunjukkan proyek ini layak untuk dijalankan.
- MIRR > Cost of Capital berarti dapat diinvestasikan kembali.

Dengan demikian proyek Central Park Cikarang ini layak untuk dijalankan dan menginvestasikan dana pada proyek ini adalah menguntungkan dan mempunyai prospek yang cukup bagus.

Dari analisis di atas yang paling baik adalah Analisa NPV karena selain memperhatikan time of money juga rate of return atau cost of capital yang diinginkan.

Studi Real Estate adalah studi yang kompleks dan memerlukan beberapa disiplin ilmu seperti teknik, biologi, kedokteran, ekonomi, dii tergantung dari tipe real estate.

Berdasarkan hasil dan pembahasan, dapat disarankan hal-hal sebagai berikut :

- Bagi para pembeli tidak perlu ragu apabila ingin menginvestasikan pada Central Park Cikarang karena harga yang ditawarkan adalah Rp. 125.000 / M² – Rp. 450.000 / M² dengan mendapatkan kawasan Resort pertama yang memadukan gaya Ranch dan Resort dengan kelengkapan fasilitas sebuah ranch. Hal ini dapat dibandingkan dengan harga-harga kaveling yang dijual di daerah Cipanas, Bogor dan Bandung yaitu Rp. 250.000 / M² – Rp. 800.000 / M².
- Bagi para developer, investor dan pemberi bantuan kredit tidak perlu ragu mengucurkan dananya untuk proyek Central Park Cikarang ini karena mempunyai projected net profit sebesar Rp. 35.202.956.100,-.
- Bagi pemberi bantuan kredit (khususnya), walaupun proyek ini mempunyai Debt Equity Ratio sebesar 45,33% dimana apabila dibandingkan antara komposisi hutang dengan modal sendiri cukup tinggi (40% - 60%), tetapi proyek ini mempunyai cash flow yang baik dan proyek ini cukup besar sehingga hutang tetap akan terbayar.

DAFTAR PUSTAKA

Bambang Riyanto, Drs, *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Yaya-

- san Penerbit Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Barry Howard Minkin, *Econoquake*, Vision Publishing, 1993.
- Center for Architecture and Urban Studies, *Metodologi Riset Bisnis*, School of Real Estate.
- Clive Gray, Lien K. Subur, Payaman Simanjuntak, P. F. L. Maspaitella, *Pengantar Evaluasi Proyek*, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta
- Harry S. Dent, *The Great Boom Ahead*, Vision Publishing, 1993.
- Jan Somers, *Building Wealth Through Investment Property*, Vision Publishing, 1993.
- Jhon Chang, Gidion Indrajaja & Budi Santoso, *Strategi Pemasaran Real Estate*, School of Real Estate, Cetakan Pertama November 1998.
- Kadariah, Lien Karlina, Glive Gray, *Pengantar Evaluasi Proyek*, Lembaga Penerbitan FE-UI.
- M. Adil Mutaqin, *Riset Pasar Real Estate*, School of Real Estate, Cetakan Pertama Oktober 1998.
- Mulyadi Pudjosunarto, Drs, *Evaluasi Proyek*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Okky Danuza, *Appraisal Properti*, School of Real Estate, Cetakan Pertama November 1998.
- Suad Husnan, Drs, MBA, Suwarsono, Drs, *Studi Kelayakan Proyek*, Lembaga Penerbitan FE-UI.
- Surat Kabar Harian, Kompas 19 Juli 1999, hari Senin.
- Suwarto Fx, Drs, Felix Wisnu, Drs, *Pengantar Manajemen Keuangan*, Penerbit Univ. Atma Jaya, Yogyakarta.