

BAB I

PENDAHULUAN

Studi kelayakan ini dibuat untuk memberikan gambaran tentang jumlah investasi yang diperlukan dan kemampuan kompetatif dalam pengambilan pasar yang ada sehingga dapat dilihat kemampuan proyek untuk mengembalikan modal dalam jangka waktu yang telah diperhitungkan.

Pembahasan studi kelayakan ini meliputi aspek - aspek penting dalam proyek, antara lain : aspek lokasi, sasaran proyek, aspek pemasaran dan keuangan, aspek manajemen, aspek yuridis, aspek teknis, dan finansial. Proyek yang akan dibahas ialah suatu proyek properti dengan judul :

" FUTURE CITY TOWER

di JAKARTA

Pegertian dari Future City Tower ini ialah suatu proyek properti yang kompetatif dengan keunikan pada multi fungsinya, dimana disatukannya Apartemen, Kantor Sewa, Pertokoan, dan segala fasilitas lainnya seperti layaknya fasilitas yang ada di dalam kota umumnya . Jadi proyek ini sudah menyerupai kota di dalam kota.

Sasaran terakhir dari pembuatan studi kelayakan

ini ialah untuk mengetahui lebih awal segala resiko yang dapat menyebabkan kerugian pada proyek karena keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk suatu proyek yang ternyata tidak menguntungkan. Dan dari hasil studi kelayakan dapat disimpulkan layak tidaknya suatu proyek dibuat.

Dalam proses pembuatan studi kelayakan ini, kami mengalami banyak hambatan antara lain : belum adanya proyek sejenis di Indonesia saat ini untuk bahan perbandingan, keterbatasan waktu, dan keterbatasan kemampuan kami. Tetapi kami telah mencoba menggunakan pendekatan-pendekatan dengan metode-metode yang dapat membantu kami dalam penulisan ini. Adapun metode-metode yang kami pakai, antara lain : studi literatur, wawancara, survei lapangan, dan dari data-data yang dapat mendukung penulisan kami.

I. 1. LANDASAN GAGASAN USAHA

Tambah hari dunia bisnis kita kian semarak. Terlihat jelas betapa merebaknya pembangunan sekarang. Gedung-gedung baru muncul di tempat-tempat strategis seakan berlomba untuk mencakar langit. Ini suatu indikasi, betapa banyaknya perusahaan butuh

tempat untuk mengendalikan bisnisnya, baik sarana perkantoran maupun sarana akomodasi bagi karyawannya.

Agaknya ini suatu trend baru dalam dunia bisnis kita. Terutama tentu, di metropolitan Jakarta. Jakarta sebagai Ibukota Negara, sekaligus sebagai pintu gerbang internasional dalam hubungan keluar, dirasakan sangat perlu mengadakan peningkatan maupun persiapan penambahan berbagai macam sarana fisik untuk menunjang perkembangannya.

Perkembangan ini ditunjang oleh beberapa faktor, antara lain dengan dikeluarkannya paket kebijaksanaan 6 Mei 1987 dan paket kebijaksanaan 24 Desember 1987 tentang penggalakan penanaman modal asing dan ekspor, serta makin membaiknya iklim perekonomian Indonesia sekarang yang menciptakan banyak peluang bisnis sehingga merangsang investor asing masuk ke Indonesia.

Di sisi lain dengan melihat prospek masa depan kecerlangan bisnis Indonesia, apalagi pada tahun 1995 nanti, kala Hongkong kembali ke Cina, bisa diantisipasi bahwa sebagian pengusaha Hongkong akan memindahkan kantor bisnisnya ke luar negeri, antara lain Indonesia. Oleh karena itu, Jakarta harus lebih mempersiapkan diri dengan sarana perkantoran maupun sarana hunian untuk menerima mereka.

Hal-hal di atas mengakibatkan pertambahan penduduk asing akan terus meningkat tiap tahunnya. Selain bertambahnya investor asing, bertambah juga investor nasional yang berkonsentrasi di Jakarta, maka dibutuhkan sarana hunian maupun sarana perkantoran yang sesuai dan memadai bagi mereka. Pada saat ini sebagian dari mereka masih membuat kantor pada rumah tinggal yang disewakan dan bertempat tinggal di rumah dinas perusahaan, ada juga yang menyewa rumah tinggal penduduk, dan ada yang tinggal di hotel dengan tercatat sebagai "Long Staying Guest".

Untuk menunjang kegiatan bisnis mereka maka kawasan yang sangat ideal untuk mendirikan markas atau kantor atau perwakilan adalah kawasan dimana kantor-kantor bisnis berkonsentrasi karena sangat mendukung aktivitas bisnis mereka. Karena faktor inilah maka kawasan tengah kota yang merupakan tempat strategis menjadi sangat padat karena kebutuhan meningkat, tanah yang tersedia terbatas, sehingga mengakibatkan harga tanah makin tinggi pada daerah strategis .

Untuk mengatasi hal ini maka alternatif yang cukup baik adalah mengembangkan perkantoran dan

sarana hunian secara vertikal, sehingga dapat mengurangi kebutuhan lahan.

Rangkaian proses pemikiran dan kondisi yang melatarbelakangi adanya gagasan ini ialah dengan melihat sudah menjamurnya usaha perkantoran sewa dan apartemen dengan segala karakternya .

Dalam kondisi seperti ini memang ada persaingan secara prestige arsitektural dan pemasaran yang menjadi daya tariknya untuk mendapatkan peminat. Selain itu juga ada tawaran berbagai fasilitas dan kenyamanan, karena kecenderungan masyarakat saat ini pada efisiensi dan kenyamanan.

Maka untuk menghadapi kompetitor, proyek ini direncanakan dengan menggabungkan apartemen , perkantoran , pertokoan dan sarana-sarana /fasilitas-fasilitas penunjang lainnya untuk memberikan warna lain pada nilai proyek ini. Ditambahkan pula bentuk proyek ini merupakan proyek yang yang baru dan berkarakter khas hunian masa depan dengan fasilitas dan theaterikal secara arsitektural.

Dan untuk mewujudkan proyek ini, sudah tersedia sebagian modal sendiri yang siap diinvestasikan jika dalam perhitungan menyimpulkan layak dilaksanakan.

Faktor ijin usaha untuk bentuk proyek ini juga masih terbuka dikota Jakarta saat ini.

I.2. MEMBUKA USAHA

Untuk merealisasi maksud tersebut, hendaknya dibuat evaluasi segi-segi pasar, teknis, yuridis, management dan finansial dari gagasan usaha ini.

Secara garis besar, usaha ini direncanakan sebagai berikut :

1. Apartement dengan sistem pelayanan : Service Apartement dengan penambahan fasilitas maupun pelayanan, sehingga setarap dengan residential hotel. Apartement ini direncanakan mempunyai 3 jenis unit, yaitu :
 - Single Bedroom dengan service area
 - Double Bedroom dengan service area
 - Three Bedroom dengan service area

Setiap unit dilengkapi perabot, TV, AC, pesawat telpon (sistem FAXB), program video (untuk type Three Bedroom), kulkas dan water heater (untuk type Three Bedroom).

2. Kantor sewa dengan klasifikasi kelas satu. Kantor sewa direncanakan mempunyai ukuran dengan model standart yang dapat digabungkan bila membutuhkan luasan yang lebih luas. Setiap modul ruang kantor sewa dilengkapi dengan AC dan pesawat telpon (sistem FAXB) .

3. Pertokoan yang dibagi dalam 3 jenis :

- Rental shop
- Supermarket
- Departement store

Untuk Supermarket dan Departement Store disediakan ruang direksi, pesawat telpon (FABX), lokers dan gudang. Semua jenis pertokoan dilengkapi AC.

4. Jumlah luasan apartement, kantor sewa, maupun pertokoan disesuaikan dengan kebutuhan pasar.

5. Proyek ini akan dibangun di jl. Jendral Sudirman, Jakarta Pusat.

6. Fasilitas - fasilitas penunjang yang disediakan :

- Bank
- Penitipan anak
- International Play group
- Medical center
- Cineplex
- Fitness
- Swimming pool
- Jogging track + Play ground
- Restaurant
- Parkir bertingkat