

materi 3

Aliran Kas dalam investasi bangunan

- 1.aliran kas awal (pendanaan/financing)
- 2.aliran kas kegiatan investasi
- 3.aliran kas operasi

1.Pendanaan investasi bangunan

sumber pendanaan

-modal sendiri (tabungan/pajak negara/saving/hasil alam/menerbitkan saham/laba yang ditahan (retained earning)

-sumber dari luar /hutang

hal hal yang hrs dipertimbangkan dalam hutang adalah

*pengaturan jadwal pengembalian

*sekuritas bagi pihak pemberi pinjaman (sertifikat tertahan atau asuransi)

*fee dan biaya administrasi

*bunga pinjaman

-obligasi : sertifikat yang diterbitkan sebagai ganti uang yg dipinjam

-kredit defered : kredit pengadaan peralatan

-kredit ekspor

-pendanaan nonresources : tidak memerlukan jaminan tetapi penjamin adalah pemerintah/sponsor

-subsidi : bantuan utk proyek yang berasal dari pemerintah, dapat berupa uang atau tanah lokasi dan prasarana lain

-pola BOT (Bulit Operate Transfer) : bentuk konsosium dana

Pendanaan yang berasal dari kerja sama pemerintah dan swasta misalnya dengan sistem:

- *BLT (Build Lease Transfer)*

Pada jenis ini setelah fasilitas selesai dibangun (*build*), pemilik suatu fasilitas seolah-olah menyewakan fasilitas yang baru dibangun untuk suatu kurun waktu tertentu (*Lease*) kepada investor sebagai angsuran dari investasi yang sudah ditanamkan atau fasilitas tersebut dapat pula disewakan kepada pihak lain. Tentu saja untuk ini diperlukan perjanjian sewa (*lease Agreement*). Setelah masa sewa berakhir, fasilitas diserahkan kepada pemilik fasilitas (*Transfer*).

Bulid Own Operate (BOO)

Yakni pemberian konsesi, investor punya hak mendapatkan pengembalian investasi, keuntungan yang wajar, sehingga investor dapat menarik biaya dengan persetujuan pemerintah dari pemakai jasa infrastruktur yang dibangunnya (Noor, 2007)

Build Develop Operate (BDO)

Swasta menyewa/membeli fasilitas dari pemerintah, melakukan ekspansi, modernisasi kemudian mengoperasikannya berdasarkan kontrak. Pihak Swasta berharap dengan melakukan investasi akan mendapat pengembalian investasi dan keuntungan yang wajar (Supriyatna, 2010).

Buy Build Operate (BBO)

Buy-Build-Operate (BBO) adalah suatu fasilitas publik yang ada dipindah tangankan ke pihak swasta untuk dilakukan renovasi dan dioperasikan selama suatu periode tertentu atau sampai biaya renovasi tertutup dengan suatu tingkat keuntungan tertentu, tetapi kepemilikan berada di tangan pihak swasta. Bentuk kerja sama memungkinkan pihak pemerintah untuk mengawasi terhadap keamanan, dampak lingkungan, harga, serta mutu layanan kepada masyarakat.

Konsekuensi atau risiko yang menjadi dampak dari penggunaan sistem BOT?

- Dampak dari pihak investor yaitu status kepemilikan tanah dan bangunan tempat usaha yang dimiliki bukan menjadi milik investor dikemudian hari karena harus ditransfer ke pihak penyedia lahan, pihak investor beresiko tinggi dalam proses konstruksi (*Build*) misalnya harga material naik atau inflasi, pihak investor dihadapi tingkat ketidakpastian pada saat tahap operasional usaha karena harus mengembalikan modal pembangunan dan memperoleh laba selama masa operasi tersebut sebelum ditransfer.
- Dampak dari pihak penyedia lahan yaitu tidak dapat melakukan usaha pada lahan yang dimilikinya selama masa pembangunan dan pengoperasian, proses perawatan dan pengoperasian setelah masa transfer yang harus memerlukan pihak yang lebih kompeten untuk melanjutkannya.

sistematika analisa ekonomi bangunan

Untuk mengatasi proyek dari analisa sosial ekonomi beberapa tokoh di bidang ini pertama tama melakukan tindakan melihat keseluruhan (total proyek) yang meliputi semua manfaat dan biaya proyek termasuk pendapatan, biaya pertama, biaya operasi dan modal kerja yang dinyatakan dengan garga pasar. Langkah aelanjutkan dibuat analisa dengan harga semua seandainya tdk ada distorsi dgn harga pasar.

Beberapa penyesuaian terhadap harga pasar antara lain

- a. pajak
- b. subsidi
- c. ketidaksempurnaan pasar
- d. konsep consumer
- e. dampak eksternal
- f. pemerataam pendapatan
- g. tabungan (saving)