

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan lajunya perkembangan wilayah perkotaan baik fisik maupun nonfisik telah banyak memengaruhi perubahan perilaku dari masyarakat agraris menuju ke masyarakat urban, sehingga arah perkembangan wilayah perkotaan (*urban development*) menuntut perlunya pengelolaan tata ruang perkotaan yang mampu mengakomodasi kebutuhan fisik akan sarana dan prasarana yang semakin kompleks dan heterogen.

Sejak krisis ekonomi melanda Indonesia terpuruk berkepanjangan, maka saat sekarang ini harapan yang besar menimbulkan gairah bagi dunia usaha dan geliat roda perekonomian telah menunjukkan perkembangan yang menggembirakan, baik di sektor industri maupun jasa, diharapkan bertumbuh dengan baik pula sesuai dengan prediksi pemerintah. Setelah pemilihan Umum 2019 berlangsung dengan baik, kondisi perekonomian Indonesia diharapkan bertumbuh dengan baik pula, sesuai dengan prediksi pemerintah, yaitu tingkat pertumbuhan 5,4% per tahun.

Sektor properti, merupakan salah satu bagian dari bidang industri dan jasa yang turut merasakan perkembangan tersebut. Sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2019 telah menunjukkan perkembangan yang baik, serapan pasar atas produk-produk yang dihasilkan dan ditawarkan sangat bagus, baik di pusat maupun di daerah. Terbukti banyaknya pembangunan rumah-rumah baru oleh developer yang sebelumnya tengah mati suri ataupun oleh developer baru, ataupun banyak bermunculan proyek-proyek baru oleh para developer tersebut. Daya serap masyarakat pun mulai meningkat terutama pada pasar kelas menengah, yang dibuktikan dengan peningkatan jumlah pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank, walaupun kondisi ini belum disertai dengan pencairan kredit konstruksi bagi para pengembang, dan memasuki tahun 2020 kondisi ini benar-benar menjadi cambuk bagi sektor properti akibat pandemik covid-19.

Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk serta penyebarannya, tata guna lahan, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja dan

kesehatan lingkungan. Dengan demikian, pembangunan perumahan diharapkan akan meningkatkan kesejahteraan rakyat, yang selanjutnya berarti meningkatkan kemampuan masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional. Selain itu, peningkatan jumlah pembangunan perumahan perlu memperhatikan tingkat kemampuan masyarakat yang dituju.

Kepadatan pemukiman di tengah kota, terutama di kota besar Pulau Jawa, sudah melebihi daya dukung lingkungannya, sehingga memerlukan pemecahan yang lebih mendasar agar masyarakat dapat hidup di suatu lingkungan yang sehat dan nyaman. Untuk menanggulangi keadaan tersebut, perlu dilakukan suatu perencanaan pemukiman yang menitikberatkan pada keserasian, keindahan, kenyamanan, dan kesehatan lingkungannya agar terjadi kesetimbangan yang baik.

Malang sebagai salah satu kota pendidikan di Pulau Jawa, khususnya Jawa Timur, saat ini bisa dicapai hanya 1 (satu) jam perjalanan dengan transportasi darat dari Surabaya, salah satu kota tujuan dari penduduk daerah, seperti Bali, Kalimantan, Papua, Sulawesi, dan lain-lain. Kondisi ini menempatkan Malang sebagai salah satu kota tujuan bagi pendidikan anak-anak Kawasan Timur Indonesia. Dampaknya, investasi di bidang perumahan cukup diminati oleh investor individual maupun kaum pendatang, terutama kaum pelajar, pencari kerja dan golongan bisnis dari berbagai golongan masyarakat dan asal daerah.

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, serta merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia menurut jumlah penduduk. Kota pendidikan yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas pusat perbelanjaan skala regional, banyaknya perguruan tinggi negeri/swasta serta kemudahan akses perhubungan bandar udara dan sarana angkutan lain yang memberikan kemudahan bagi masyarakat dari luar kota untuk berkunjung, berwisata, menginap, menempuh pendidikan maupun menetap bertempat tinggal di Kota Malang.

Salah satu wilayah di Kota Malang yang mempunyai perkembangan jumlah perumahan cukup pesat adalah pada bagian Malang Utara. Ruang lingkup wilayah Malang Utara menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Bagian Wilayah Pengembangan (BWP) Malang Utara Tahun 2015 s.d. 2035, direncanakan seluas kurang lebih 1.610,90 hektare pada sub zona rumah kepadatan tinggi dan sub zona rumah kepadatan sedang. Sub zona rumah kepadatan tinggi direncanakan seluas

kurang lebih 144,54 hektare dan sub zona rumah kepadatan sedang direncanakan seluas kurang lebih 1.466,36 hektare, mencakup 12 kelurahan yang berada di Kecamatan Lowokwaru dan 1 kelurahan di Kecamatan Klojen. Peningkatan jumlah perumahan di BWP Malang Utara ini merupakan sebuah *multiplayer effect* dari keberadaan pusat pendidikan tinggi yang terdapat di wilayah ini sehingga berkembanglah zona perumahan yang terintegrasi. Selain itu, terdapat sub pusat pertumbuhan ekonomi dengan zona perdagangan dan jasa pada koridor utamanya serta adanya ketersediaan ruang publik yang nyaman, layak, dan terjangkau menjadikan daya tarik tersendiri bagi penduduk dari luar Kota Malang untuk berinvestasi dan bermukim di sekitar bagian Malang Utara ini.

Ijen Nirwana Residence merupakan sebuah proyek perumahan di Malang yang pernah mendapat penghargaan *Green Property Award*. *Ijen Nirwana Residence* menawarkan lingkungan yang aman, nyaman serta lokasi yang strategis dengan tipe rumah dengan beragam luas bangunan dari 100 m² hingga 345 m² yang dilengkapi dengan beberapa fasilitas modern, seperti hotel, *hall*, *swimming pool* dan restoran, *joging track*, dan sebagainya. Lokasi yang berada di tengah Kota Malang memberikan berbagai kemudahan kepada residensialnya. Dekat dengan pusat perbelanjaan *Mall Olympic Garden* Malang, RS Hermina Malang, perguruan tinggi, seperti Institut Teknologi Nasional (ITN), Universitas Brawijaya (UNBRA), dan beberapa fasilitas penting lainnya.

Proyek perumahan yang dibangun oleh PT. Dutaperkasa Unggullestari merupakan perusahaan yang mengembangkan sebuah proyek pembangunan perumahan di atas lahan 22,0 ha (dua puluh dua) hektare, terletak di Kecamatan Klojen, Kota Malang, yang ditujukan sebagai kawasan perumahan dan permukiman.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa potensi untuk memasarkan produk perumahan kelas menengah cukup besar, baik untuk wilayah Jawa Timur maupun nasional secara umum dan wilayah Malang Raya pada khususnya. Wilayah Malang Raya dipandang cukup dekat dengan Surabaya maupun kota satelit lainnya, seperti Sidoarjo, Gresik, Mojokerto, apalagi dengan telah adanya jalan yang menghubungkan kota-kota satelit tersebut di atas dan juga dengan selesainya jalan tol yang sudah dapat digunakan. Para eksekutif yang bekerja di Surabaya dan

tinggal kota-kota satelit tersebut mempunyai pilihan untuk memiliki rumah kedua di wilayah Malang Raya, yang mempunyai akses lebih dekat ke pusat kota, namun jauh dari kebisingan pusat kota serta menghindari polusi udara, kemacetan, dan lain-lain. Apalagi wilayah Malang Raya dan sekitarnya, sejak dulu dikenal sebagai kota peristirahatan yang sejuk.

Selain itu, dengan banyaknya pelajar/mahasiswa yang tinggal di Malang untuk menempuh pendidikan merupakan pasar potensial yang perlu dikembangkan. Apalagi, banyak diantara mereka mempunyai orang tua yang berpenghasilan cukup tinggi, bahkan mampu membelikan rumah menengah/mewah untuk ketenangan belajar anak-anaknya. Sehingga, apabila mereka dapat digiring untuk membeli rumah di perumahan, dengan berbagai keunggulannya, seperti keamanan terjamin, fasilitas yang memadai, maka semakin besarlah proyek pemasaran produk perumahan di Kota Malang.

Semakin meningkatnya minat masyarakat, terutama kalangan menengah dalam pemilihan tempat tinggal di kota, menyebabkan pelonjakan angka pembebasan lahan untuk pembangunan kawasan permukiman baru atau perluasannya. Ragam tipe yang dibangun di kota inipun bervariasi. Bahkan, banyak rumah tinggal bertipe besar cukup banyak yang laku, pada saat ditawarkan dan kebanyakan pembelinya berasal dari luar wilayah Malang Raya. Namun, dengan semakin terbatasnya lahan yang tersedia dan mahalnya harga tanah di wilayah dekat kota menyebabkan sulitnya membangun kawasan permukiman di dalam kota.

Untuk mengantisipasi tingkat kebutuhan akan perumahan kota ini di masa mendatang akibat tingginya tingkat pertumbuhan perekonomian kota dan wilayah Jawa Timur pada umumnya, maka pembangunan tempat tinggal masih bersifat horisontal di Kota Malang. Kondisi permintaan akan perumahan di wilayah Malang Raya dan sekitarnya masih menunjukkan tingkat permintaan yang tinggi.

Perencanaan ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara umum dan objektif kepada pemilik proyek sebagai investor maupun bank/lembaga keuangan sebagai pemberi pinjaman dana/kredit, tentang kelayakan proyek yang dimaksud, ditinjau dari berbagai aspek, seperti organisasi dan manajemen, pemasaran, teknis serta keuangan.

1.2. Rumusan Masalah

Pelaksanaan perencanaan investasi proyek perumahan meliputi beberapa faktor yang memengaruhi keuntungan investasi dari uraian di atas menimbulkan beberapa permasalahan penting yang menjadi rumusan masalah, yaitu:

1. Berapa besar nilai investasi pembebasan lahan, pembangunan infrastruktur, pembangunan perumahan, dan biaya *marketing* serta biaya operasional lainnya dalam satu kawasan, serta kelayakan dari investasi?
2. Berapa besar nilai minimum ditinjau dari analisis ekonomi dengan perhitungan sensitivitas terhadap perubahan harga jual tanah, harga jual bangunan, biaya konstruksi, dan komposisi hutang serta beban biaya bunga pinjaman?
3. Berapa besar nilai maksimum dan minimum harga jual tanah, harga jual bangunan, dan besarnya beban biaya bunga serta biaya konstruksi/produksi terhadap perhitungan agar proyek tersebut layak untuk dilaksanakan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan perencanaan dan analisis berdasarkan uraian latar belakang di atas adalah:

1. Memberikan gambaran serta mengetahui kebutuhan akan rumah dengan tipe menengah ke atas;
2. Memberikan gambaran besarnya biaya investasi yang dibutuhkan; dan
3. Memberikan gambaran secara umum dan objektif akan layak atau tidaknya investasi pembangunan perumahan, baik kepada pemilik proyek dan kepada lembaga keuangan, tentang kelayakan proyek dari analisis ekonomi, ditinjau dari berbagai aspek, seperti organisasi dan manajemen, pemasaran, teknis, legalitas serta keuangan.

1.4. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang diharapkan dari hasil perencanaan ini, baik secara teoretis maupun secara praktis, adalah:

1. Manfaat secara teoretis, yaitu memberikan gambaran dan tambahan

wawasan serta pengetahuan dalam bidang pengembangan perumahan suatu kawasan, terutama pemanfaatannya dalam mengoptimalkan suatu kawasan yang dibangun (*didevelop*); dan

2. Manfaat secara praktis, yaitu sebagai referensi bagi mahasiswa lain dalam mempelajari keilmuan tentang pengembangan dan pembangunan suatu kawasan perumahan sebagai bagian dari pengembangan kota serta menumbuhkan kemauan dan memberikan gambaran bagi investor untuk melaksanakan suatu investasi properti suatu kawasan.

1.5. Batasan Masalah

Dalam penelitian dan perencanaan ini, ruang lingkup yang akan dibahas dibatasi agar sesuai dengan tujuannya, maka diperlukan adanya batasan masalah sebagai berikut:

1. Perencanaan ini dibatasi dalam membahas mengenai aspek-aspek kebutuhan rumah di Malang Raya;
2. Objek penelitian berdasarkan data primer yang diperoleh secara langsung dari manajemen perusahaan dan juga dari masyarakat, serta data sekunder dari BPS;
3. Perencanaan *site plan* dengan memperhitungkan *go green* dan fasilitas yang ditawarkan dalam pengembangan lahan;
4. Proses perijinan dan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) atas peruntukan lahan dan hak kepemilikan sertifikat;
5. Pembangunan infrastruktur dan unit rumah serta *time scheduleny*;
6. Target penjualan yang direncanakan secara moderat dan promosinya; dan
7. Analisis manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi yang meliputi: perhitungan *cash flow* dan *profitability*, *Payback Periode* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), Indeks Profitabilitas (IP), dan *Break Even Point* (BEP).

1.6. Sistematika Penulisan

Agar penulisan karya ilmiah berbentuk tesis ini dapat runtut dan sistematis, maka penugasan hasil penelitian ini dibagi dalam 5 (lima) bab bahasan yang disusun dengan sistematika seperti di bawah ini:

1. Pada Bab I, yaitu Pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang penelitian sehingga timbul adanya rumusan permasalahan yang harus ditemukan jawabannya melalui penelitian empiris, tujuan penelitian yang diharapkan, manfaat penelitian bagi para pembaca, batasan penelitian serta sistematika penulisan;
2. Selanjutnya dalam Bab II, yaitu Tinjauan Pustaka, menguraikan teori-teori dan konsep yang terkait dengan pengembangan proyek properti, investasi, dan analisis sensitivitas. Teori dan konsep yang diuraikan dalam bab ini antara lain yang pertama tentang pengembangan properti dan *real estate*, yang kedua teori tentang investasi, seperti keputusan investasi, arus kas, metode penilaian investasi dan kebutuhan dana investasi, yang ketiga tentang investasi *real estate*, dan teori yang keempat tentang analisis sensitivitas. Selain teori dan konsep di atas, dalam bab ini juga dituliskan beberapa penelitian terdahulu yang menggunakan metode analisis sensitivitas. Namun pada karya tulis ini ada perbedaan dengan penelitian terdahulu, yaitu mencari batas-batas kelayakan dengan analisis sensitivitas;
3. Pada Bab III, yaitu Metode Penelitian, menguraikan tentang konsep penelitian, data penelitian berisi sumber, jenis data serta teknik pengumpulan data, dan teknik analisis serta pengolahan data serta bagan alur penelitian;
4. Kemudian Bab IV, yaitu Analisis Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan tentang hasil penelitian, meliputi perhitungan investasi yang dilakukan oleh PT. Dutaperkasa Unggulesatari (PT. DPUL) dari variabel-variabel penentu investasi, seperti biaya modal investasi, harga jual, biaya konstruksi, dan besarnya bunga pinjaman. Perhitungan investasi tersebut kemudian dibentuk dalam arus kas atau *Discounted Cash Flow* (DCF). Bagian selanjutnya, perhitungan di atas

dianalisis menurut *financial analysis* dengan metode NPV, IRR, PI; serta dianalisis sensitivitasnya pada NPV perubahan masing-masing variabel yang ditunjukkan dengan grafik. Pada pembahasan, diuraikan besarnya nilai batas kelayakan investasi yang bisa diterima PT. DPUL untuk mengelola *Ijen Nirwana Residence*; dan

5. Bab V, yaitu Penutup, menguraikan secara singkat kesimpulan hasil penelitian dan saran bagi penelitian dan pengembangan selanjutnya.