

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi nasional merupakan faktor yang sangat penting dalam rangka mendongkrak sektor property yang selama beberapa waktu terakhir mengalami stagnasi sehingga pemerintah diharapkan menjaga momentum pertumbuhan tersebut. "Pertumbuhan ekonomi merupakan salah satu faktor yang amat mempengaruhi bisnis properti," kata Head of Advisory Jones Lang LaSalle (konsultan properti internasional), Vivin Harsanto dalam keterangan tertulis di Jakarta. Pembangunan infrastruktur dan perbaikan peringkat kemudahan berinvestasi, lanjutnya, maka pengembang bisnis properti juga diharapkan dapat memanfaatkan dan mencermati hal itu sebagai peluang dan membaca permintaan pasar (suara.com 8/02/2018).

Sebagaimana diwartakan, Menteri Keuangan Sri Mulyani Indrawati memastikan Indonesia akan terus menjaga momentum pertumbuhan ekonomi yang telah terjalin baik dengan mempertahankan stabilitas kinerja dari APBN. Indonesia punya keinginan untuk menjaga momentum perekonomian dan stabilitas APBN, jadi kita mencari titik "balance" (Sri Mulyani,

2018) menanggapi hasil penilaian terbaru IMF terhadap perekonomian Indonesia di Jakarta

Sri Mulyani mengatakan salah satu upaya untuk mempertahankan stabilitas kinerja APBN adalah menjaga defisit anggaran dalam tingkat yang terkendali serta berada dalam batas yang diperkenankan oleh Undang-Undang yaitu tiga persen terhadap PDB. Sementara itu, komitmen pemerintah untuk memperkuat daya saing dan memperbaiki iklim usaha dinilai Bank Indonesia perlu terus direalisasikan agar mampu mendorong pertumbuhan ekonomi pada 2018 yang ditargetkan mencapai 5,1-5,5 persen pertahun (Suara.Com. 7/02/2018).

Bank Indonesia menyambut baik hasil asesmen Dana Moneter Internasional (IMF) terhadap perekonomian Indonesia di tahun 2017 yang menilai perekonomian Indonesia terus menunjukkan kinerja yang baik dengan pertumbuhan ekonomi yang stabil, sekaligus kondisi makroekonomi yang terjaga sehingga risiko sistemik dapat terkendali. Hal tersebut disampaikan Gubernur Bank Indonesia, Agus D.W. Martowardojo, hari ini, Rabu (7/2/2018), di Jakarta, menanggapi hasil asesmen IMF yang dimuat dalam Laporan Konsultasi Artikel IV untuk Indonesia 2017, atau Indonesia: 2017 Article IV Consultation, yang telah dibahas dalam pertemuan Dewan Direktur (Executive Board) IMF di Washington D.C. pada 10 Januari 2018.

"IMF dalam asesmennya terhadap Indonesia menyatakan bahwa saat ini Indonesia berada pada posisi yang baik dalam mengatasi berbagai tantangan socio-economy,".(Agus,2018)

Lebih lanjut, IMF memperkirakan bahwa dengan skenario reformasi fiskal dan reformasi lainnya pertumbuhan potensial Indonesia dapat mencapai 6,5 persen di jangka menengah (2022). Para Direktur Eksekutif IMF dalam pertemuan tersebut memuji perekonomian Indonesia dan menyambut baik fokus bauran kebijakan jangka pendek otoritas yang ditujukan untuk mendukung pertumbuhan sekaligus menjaga stabilitas.

Dewan Direktur juga memandang positif upaya otoritas yang memfokuskan pengeluaran publik ke sektor-sektor prioritas dan menyambut baik kemajuan investasi infrastruktur di Indonesia. Lebih lanjut, para Direktur Eksekutif IMF menekankan bahwa tahapan reformasi fiskal— struktural yang baik harus menjadi prioritas sehingga bisa dilakukan mobilisasi penghasilan negara untuk mendukung kebutuhan pembiayaan pembangunan lainnya. (Suara.Com 7/02/2018)

Di tahun 2017, tingkat kebutuhan rumah (backlog) layak huni bagi masyarakat Indonesia dinilai masih cukup tinggi. Bahkan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Menpupera) Basuki Hadimuljono mengaku Program Satu Juta Rumah akan tetap dilanjutkan ditahun ini.“Program Satu

Juta Rumah akan tetap dilanjutkan di tahun 2017,” tegas Menpupera Basuki Hadimuljono usai memimpin rapat koordinasi dengan pimpinan di lingkungan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan di Kantor Kementerian PUPR, Jakarta, baru-baru ini. Menurutnya, adanya peningkatan jumlah capaian pembangunan rumah di tahun 2016 lalu diharapkan bisa terus memacu pembangunan rumah. Selain pasar perumahan yang terbuka cukup luas, pemerintah juga mendorong peran serta aktif dari para pemangku kepentingan bidang perumahan untuk mendukung Program Satu Juta Rumah ini. “Jika tahun 2015 lalu jumlah capaian Program Satu Juta Rumah sekitar 700 ribuan unit dan 2016 ini mencapai lebih dari 800.000 unit atau 805.169 unit rumah, maka tahun 2017 program ini bisa terus ditingkatkan. Apalagi kebutuhan rumah bagi masyarakat di Indonesia terus meningkat setiap tahunnya,” jelas Basuki Hadimuljono. Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Syarif Burhanuddin menambahkan, dirinya sangat optimis program itu bisa ditingkatkan capaiannya pada tahun 2017. Lebih lanjut dikatakan Syarif, berbagai kemudahan perizinan yang diberikan pemerintah serta dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat melalui KPR FLPP diharapkan bisa mempermudah masyarakat untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga murah. Selain itu, Syarif mengakui, porsi pembangunan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan non MBR pada pelaksanaan Program Satu Juta Rumah tahun 2017 tak mengalami perubahan. Dikatakan

Syarif, komposisi pembangunannya masih tetap 700.000 unit rumah bagi MBR dan sisanya 300.000 unit rumah untuk masyarakat non MBR. “Komposisi pembangunan rumah pada tahun 2017 masih tetap 700.000 untuk MBR dan 300.000 untuk non MBR,” paparnya. Seperti diketahui sebelumnya, Syarif Burhanuddin menyatakan, untuk mendorong pelaksanaan Program Satu Juta Rumah ini, pihaknya menggandeng sejumlah pemangku kepentingan bidang perumahan seperti kementerian/lembaga, pemerintah daerah, pengembang, perusahaan melalui Program Corporate Social Responsibility (CSR), perbankan dan masyarakat. “Realisasi Program Satu Juta Rumah Tahun 2016 mencapai angka 805.169 unit,” disampaikan Syarif Burhanuddin saat Konferensi Pers Capaian Program Satu Juta Rumah Tahun 2016 di Ruang Rapat Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR, Jakarta, Jumat (30/12) lalu. Data yang dimiliki Ditjen Penyediaan Perumahan menyebutkan, pembangunan rumah MBR mencapai angka 569.382 unit. Kemudian, untuk rumah non MBR terbangun 235.787 unit rumah. “Setiap tahun capaian Program Satu Juta Rumah terus meningkat. Jika tahun 2015 lalu capaiannya hanya sekitar 699.770 unit, maka tahun ini pembangunan rumah mengalami peningkatan sekitar 100.000 unit menjadi 805.169 unit,” ujarnya. Pemerintah melalui Ditjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR berhasil membangun 111.796 unit rumah bagi MBR yang terdiri dari rumah susun sewa (Rusunawa) sebanyak 7.860 unit, rumah khusus 6.048 unit, rumah swadaya

sejumlah 97.888 unit (pembangunan rumah baru 1.007 dan peningkatan kualitas rumah 96.881unit). (Bisnis.com. 30/12/2017)

Properti terhitung sebagai investasi yang menjanjikan untuk masa depan, masih banyak anak milenial belum berani membeli properti. Padahal sebenarnya, investasi properti bisa memberikan keuntungan hingga berkali-kali lipat. Investasi properti dapat memberikan keuntungan yang menggiurkan dari peningkatan harganya yang terjadi setiap tahun. Jika properti tersebut disewakan, bisa mendapatkan penghasilan tambahan dari properti tersebut.

Tak heran bila banyak yang menjadikan investasi jenis ini sebagai modal pensiun di hari tua. Apalagi saat ini kebutuhan tempat tinggal, terutama di lokasi strategis, kian hari semakin tinggi sehingga investasi properti ini dianggap tetap menjanjikan.

Sayangnya, masih banyak kaum muda atau milenial belum berani investasi properti. Banyak alasan mengapa milenial tidak memiliki rumah dan tidak mau berinvestasi properti. Selain bergaya hidup boros, mereka masih menunda memiliki properti, sebut saja rumah. Semakin ditunda akhirnya mereka benar-benar tidak bisa memiliki rumah karena harga rumah setiap tahun naik gila-gilaan.

Berikut ini sejumlah alasan mengapa milenial selalu menunda membeli

properti sehingga sulit memiliki rumah untuk sekadar menjadi tempat tinggal mereka, seperti dikutip dari situs perbandingan dan pengajuan produk keuangan (*HaloMoney.co.id*. 8/02/2018).

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Basuki Hadimuljono, menuturkan Indonesia masih menghadapi permasalahan dalam penyelenggaraan perumahan berupa rendahnya pasokan dan sulitnya akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mengatasi persoalan tersebut, ia mengajak akademisi untuk bersama-sama memikirkan solusi dan memberikan rekomendasi kebijakan yang bisa diambil oleh pemerintah. “

Perubahan itu berasal dari universitas, dan inovasi diharapkan bisa muncul dari universitas," ujarnya saat membuka Workshop Strategi Merumahan Rakyat yang mengambil tema "Meningkatkan Pasokan dan Memampukan Akses".

Basuki memaparkan, pemerintah menanggapi berbagai tantangan dalam penyelenggaraan perumahan melalui program satu juta rumah yang dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo pada tahun 2015 silam. Hingga tahun 2017, Kementerian PUPR pun telah melaksanakan pembangunan rumah susun sebanyak 13.251 unit, pembangunan perumahan swadaya sebanyak 110.019 unit, pembangunan rumah khusus sebanyak 5.047 unit, dan penyaluran bantuan stimulan PSU sebanyak 74.106 unit. Hasil ini, ujarnya, perlu terus ditingkatkan dalam tahun-tahun mendatang untuk dapat mencukupi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat. Untuk memenuhi

harapan dan target yang dicanangkan, ia menekankan perlunya dukungan dari berbagai *stakeholders* untuk mencari terobosan-terobosan dan inovasi dalam rangka mendorong pembangunan perumahan, baik dari sisi penyediaan, pembiayaan, teknologi, dan aspek lainnya, dan salah satu mitra utama pemerintah dalam hal ini adalah perguruan tinggi.

"Mungkin dalam apa yang kami kerjakan masih banyak kekurangan karena itu kami memerlukan masukan strategi apa yang bisa kita ambil lagi untuk mempercepat upaya itu," tuturnya. Terkait hal tersebut, Rektor UGM, Prof. Ir. Panut Mulyono, mengutarakan komitmen UGM untuk memberikan kontribusi dalam menjawab persoalan yang ada di tengah masyarakat melalui kegiatan pendidikan, penelitian, dan pengabdian yang dikerjakan.

"UGM sebagai salah satu perguruan tinggi terkuat yang sangat komprehensif dalam bidang ilmunya terus mengabdikan inovasi di berbagai bidang yang menjadi kebutuhan masyarakat serta melakukan hilirisasi inovasi tersebut melalui kerja sama dengan berbagai mitra UGM," jelasnya. Karena itu, ujarnya, UGM pun siap membantu pemerintah untuk menghasilkan terobosan yang mengedepankan prinsip peningkatan taraf hidup masyarakat sekaligus meminimalkan dampak lingkungan. *Teaching industry* yang dibangun UGM di Kulon Progo nantinya dapat digunakan untuk memproduksi teknologi di bidang konstruksi yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung kebijakan pemerintah.

"Saat ini kami dalam proses menghadirkan *teaching industry* yang menjadi *hub* antara akademisi dan industri untuk hilirisasi inovasi UGM, termasuk dalam bidang industri konstruksi, agar dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas," imbuh Panut. Dalam kesempatan ini, turut dilakukan *ground breaking* pembangunan gedung baru Departemen Teknik Sipil dan Lingkungan serta penandatanganan perjanjian kerja sama antara Fakultas Teknik UGM dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk terkait program pelatihan, konsultasi pengembangan properti dan riset yang mendukung layanan jasa *housing finance center* bank BTN. (Humas UGM/Gloria;foto: Firsto, Sabtu 17/02/18. Deprt. Teknik Sipil dan Lingkungan)

Kebutuhan rumah di Kabupaten Bandung, Jawa Barat masih tinggi mencapai 50.000 unit sejalan dengan tingginya laju pertumbuhan penduduk yang mencapai 1,5% di kawasan itu. Kabid Pengembangan Perumahan Dinas Permukiman Tata Ruang dan Kebersihan (Dispertasih)

Kabupaten Bandung Ben Indra mengatakan, untuk mengejar angka kebutuhan rumah itu pemda bersama pengembang dan warga masyarakat bahu-membahu membangun hunian untuk memenuhi kebutuhan wilayah yang dihuni 3,5 juta jiwa itu. "Untuk konteks pemerintah, telah dibangun rumah susun sederhana sewa [Rusunawa] sebanyak 16 *twinblock* di sejumlah daerah padat penduduk seperti Rancaekek dan Baleendah," katanya, Menurut dia, pembangunan perumahan itu bisa bersifat formal dan informal. Secara formal pembangunan

perumahan dilakukan oleh para pengembang seperti REI, APERSI dan AP2ERSI. Sedangkan informal dibangun oleh masyarakat sendiri."Proporsinya 20% pembangunan perumahan itu dilakukan pengembang dan sisanya masyarakat serta pemerintah.

Bank bjb syariah menargetkan mampu membiayai kredit pemilikan rumah (KPR) Sejahtera sebanyak 1.600 unit atau sekitar Rp160 miliar pada 2018 ini. Direktur bank bjb syariah Indra Falatehan mengatakan pihaknya sudah ditunjuk oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai salah satu bank pelaksana dalam menyalurkan KPR Sejahtera atau hunian bersubsidi melalui skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). "Kami menargetkan bisa membiayai sekitar 1.600 rumah, itu sekitar Rp160 miliar. Kami sudah menandatangani nota kesepahaman dengan Kementerian PUPR akhir tahun lalu," ujar Indra dalam keterangannya di Bandung, Indra mengemukakan pembiayaan hunian bersubsidi ini sudah sejalan dengan program pemerintah dalam penyediaan rumah dengan harga terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Apalagi, lanjut Indra, jumlah kebutuhan hunian di Jawa Barat masih tinggi. "Mudah-mudahan kami bisa membantu MBR memiliki hunian yang terjangkau," jelasnya.

Pada akhir Desember 2017 lalu, bank bjb syariah bersama sejumlah bank pelaksana lain meneken nota kesepahaman (MoU) dan Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) mengenai penyaluran KPR Sejahtera FLPP 2018.

Kementerian PUPR melalui Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Ditjen Pembiayaan Perumahan pada 2018 akan menyalurkan KPR Subsidi melalui program FLPP bagi sebanyak 42.326 unit rumah bagi MBR. Dari rencana itu, dana yang disalurkan sebesar Rp4,5 triliun. Terdiri Rp2,2 triliun berasal dari DIPA dan Rp2,3 triliun dari optimalisasi pengembalian pokok. Indra mengatakan bank bjb syariah termasuk peringkat lima besar yang mendapatkan porsi banyak untuk menyalurkan KPR Sejahtera itu.

Data Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) menunjukkan bahwa saat ini Indonesia mengalami kekurangan atau defisit pemenuhan rumah mencapai 11 juta unit. Selain pembangunan hunian oleh swasta, peran pemerintah melalui penyediaan rumah bersubsidi sangat diperlukan untuk mengurangi angka defisit tersebut. (Ayobandung.com 21/2/2018).

PERUMAHAN merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, disamping pendidikan dan kesehatan, dengan pertambahan jumlah penduduk yang sangat pesat dan semakin meningkatnya taraf hidup, akan mengakibatkan kebutuhan rumah tinggal semakin tinggi. Sedangkan lingkungan perumahan yang diharapkan masyarakat adalah perumahan yang lengkap dengan fasilitas-fasilitas penunjang, diantaranya adalah adanya sarana pendidikan, sarana ibadah, sarana berbelanja, sarana olahraga, dan sarana bermain. Proyek Perumahan “ X ” di Bandung Utara terletak dekat dengan pusat kota serta lokasi wisata. Disini developer berharap dengan

mengembangkan perumahan disekitar kawasan wisata akan menarik minat pembeli. Selain menjadi peluang investasi bagi developer karena letaknya dekat dengan pusat kota dan kawasan wisata, tetapi juga akan menjadi sebuah tantangan karena disekitar lokasi sudah terdapat beberapa perumahan juga. .

Rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama periode waktu tertentu. Rumah, sekarang ini menjadi sebuah kebutuhan penting dalam hidup manusia, dia masuk dalam sebuah lingkaran kebutuhan pokok yang setiap insan harus memilikinya. Sebagai salah satu kebutuhan primer bagi hidup manusia, rumah amat berperan penting dalam keberlangsungan hidup seseorang. Rumah tidak lagi hanya sekedar tempat berlindung, namun sudah merupakan bagian hidup yang mencakup banyak pengaruh. Seiring berjalannya waktu, rumah berkembang menjadi sebuah identitas bagi pemiliknya. Rumah yang awalnya untuk tempat berlindung dari panas, hujan dan binatang luar, berubah menjadi status sosial sang pemilik. Rumah, dimasa kini menjadi gambaran jati diri, karakter dan nilai hidup seseorang.

Selain tempat berlindung kini di era modern rumah di bangun sebagai salah satu bentuk investasi jangka panjang, ini di karenakan harga rumah yang setiap tahunnya mengalami peningkatan, sehingga bagi kalangan menengah ke atas rumah di jadikan investasi jangka panjang untuk berjaga-jaga jika suatu

saat membutuhkan uang dan rumah tersebut dapat di jual dengan harga yang lebih tinggi, dan setiap waktunya rumah memang banyak di cari sehingga penjualannya tidak terlalu membutuhkan waktu yang lama.

Adapun faktor terpenting dalam pemilihan rumah yang mungkin di jadikan acuan pembeli adalah:

1. Bukan daerah banjir
2. Tidak dekat kuburan
3. Tidak dekat pembuangan akhir
4. Tidak dibawah sutet
5. Bisa masuk kendaraan
6. Tidak dekat dengan Rel Kereta Api
7. Tidak dekat dengan SPBU.
8. Harga jual rumah terjangkau
9. Kualitas bangunan

Sebagaimana telah dijelaskan pada latar belakang masalah diatas baik penjelesan pemerintah tentang pertumbuhan ekonomi serta kebutuhan akan pemenuhan perumahan bagi masyarakat yang setiap tahun terus meningkat, maka penelitian ini akan berfokus pada proyek pembangunan perumahan dengan mengambil proyek Pada Studi Kasus, PT. X ingin membangun sebuah perumahan yang berlokasi di Bandung Utara, Simulasi price relative terhadap kualitas relative sebagaimana pada table1, sebagai berikut

Tabel 1. Matrik Hubungan Relative antara Kualitas dan Harga

		Kualitas Relatif		
		Rendah	Rata-rata	Tinggi
Harga Relatif	Tinggi	Nilai Inferior Kualitas produk di bawah standard dengan harga premium	Nilai poor Kualitas produk rata-rata dengan harga premium	Nilai rata-rata Kualitas produk sangat baik dengan harga premium
	Rata-Rata	Nilai Poor Kualitas produk di bawah standard dengan harga rata-rata	Nilai rata-rata Kualitas produk di rata-rata dengan harga rata-rata	Nilai baik Kualitas produk paling baik dengan harga rata-rata
	Rendah	Nilai rata-rata Kualitas produk di bawah standard dengan harga discount	Nilai cukup baik Kualitas produk rata-rata bawah dengan harga discount	Nilai Superior Kualitas produk sangat baik dengan harga discount

1.2. Identifikasi Masalah

Sebagaimana yang telah diuraikan pada latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini yaitu “Bagaimana Analisis Business Plan dan Kelayakan pada Pembangunan Proyek Perumahan dari PT X di Bandung Utara ”

1.3. Rumusan Masalah

Bagaimana tingkat kelayakan bisnis rencana pembangunan perumahan PT X

1.4. Tujuan Penelitian

Menganalisa rencana pembangunan proyek perumahan PT X, dengan membuat business plan dan studi kelayakan agar proyek perumahan ini dapat berjalan pembangunannya dimana feasible study ditinjau dari aspek Financial dan analisa business plan SWOT

1.5. Manfaat Penelitian.

1.5.1. Manfaat Praktis.

- Bagi pengembang PT. X sebagai bahan pertimbangan dalam pembuatan business plan untuk menentukan kelayakan proyek pembangunan perumahan di Bandung Utara.

- Memacu Penulis agar mengembangkan jiwa entrepreneurship serta sebagai bahan peningkatan kemampuan dalam menganalisis masalah dan penerapan ilmu yang telah di pelajari.

1.5.2. Manfaat Bagi Pengembangan Ilmu,

- Hasil penelitian dapat dijadikan bahan referensi untuk melakukan penelitian lebih lanjut.

1.6. Batasan Masalah

Dalam melakukan penelitian, perlu dilakukan pembatasan agar penelitian lebih terfokus pada pokok permasalahan dan tujuan penelitian. Untuk itu, batasan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

1.6.1. Pokok kajian pada penelitian pembanguna proyek perumahan PT X, akan focus pada kelayakan usaha dari aspek finansial yaitu:

- Payback Periode (PP)
- Net Present Value (NPV)
- Internal Rate of Return (IRR)
- Cash Flow
- Profitability Index
- Income Statemen

1.6.2. Studi Manajemen Proyek akan diulas pada landasan teori

1.6.3. Studi analisa mengenai Dampak Lingkungan sebagai salah satu persyaratan yang harus dilakukan tersendiri oleh PT X, akan diulas pada landasan teori.

1.6.4. Aspek perijinan apa saja yang harus dilengkapi oleh pengembang dan sesuai dengan karakter wilayah juga ketentuan baik pemerintah pusat maupun daerah.

1.6.5. Studi Marketing akan focus pada teori pemasaran

