

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Tantangan Sektor Properti

Tempat tinggal yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Demikian pula di kota-kota besar, perumahan dan permukiman memiliki fungsi penting bagi kehidupan kota. Bagi Indonesia, pembangunan di bidang perumahan dan permukiman menghadapi tantangan yang semakin hari semakin besar dan kompleks.

Salah satu tantangan yang paling mendasar dalam pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia adalah masih tingginya pertumbuhan penduduk nasional, khususnya di perkotaan. Mengacu pada data Biro Pusat Statistik (BPS), penambahan jumlah penduduk di Kawasan Jakarta, Bogor, Tangerang, dan Bekasi (Jabotabek) pada tahun 2006 hingga 2020 mencapai 8,1 juta jiwa, atau meningkat dari 24,5 juta jiwa menjadi 32,6 juta jiwa. Dari jumlah tersebut, penduduk Jakarta diprediksi bertambah sebesar 400 ribu jiwa, yaitu dari 8,8 juta menjadi 9,2 juta jiwa. Sedangkan penduduk di Kawasan Botabek bertambah sebesar 7,7 juta jiwa, dari 15,7 juta menjadi 23,4 juta jiwa. Dengan pertumbuhan penduduk yang demikian, diperkirakan kebutuhan terhadap rumah setiap tahunnya akan terus bertambah.

Tantangan lainnya adalah relatif sangat sensitifnya sektor properti terhadap perubahan suku bunga dan inflasi, terutama untuk kelas menengah ke bawah. Menurut hasil riset *Indonesia Property Watch*, setiap kenaikan bunga KPR sebesar 1% akan menurunkan pangsa pasar perumahan kelas menengah ke bawah sebesar 4 hingga 5% akibat menurunnya daya beli. Oleh karena itu, risiko industri properti akan meningkat apabila terdapat kenaikan tingkat inflasi dan bunga pinjaman.

Harga minyak yang cenderung naik juga dapat mempengaruhi permintaan pada pasar properti, terutama bila kenaikan tersebut signifikan sehingga menimbulkan inflasi yang mengakibatkan kenaikan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan mempengaruhi daya beli konsumen. Bahkan hal tersebut juga akan berefek pada debitur yang ada sehingga terjadi kenaikan *Non Performance Loan (NPL)*.

Pengaruh resesi global juga merupakan suatu ancaman tersendiri bagi pasar properti. Di era globalisasi, kejatuhan ekonomi suatu negara (terutama negara maju seperti Amerika Serikat) akan mempengaruhi sektor makro negara-negara lainnya, terutama negara-negara berkembang. Sebagai contoh, akibat kejatuhan resesi global pada tahun 2008 terjadi penurunan permintaan hingga 30% di sektor properti di Indonesia.

1.1.2 Prospek Properti Tahun 2010

Prospek properti diperkirakan akan semakin membaik pada tahun 2010. Akumulasi penundaan pembelian konsumen diperkirakan akan mencair pada tahun tersebut. Bahkan pengamat properti Panangian memperkirakan pasar properti akan naik sebesar 15% pada 2010 dengan nilai kapitalisasi penjualan mencapai Rp 103 triliun. Hal tersebut berbeda dengan kondisi tahun 2009, dimana nilai penjualan properti diperkirakan hanya mencapai Rp 85 triliun. (sumber www.kompas.com)

Dari kapitalisasi sebesar Rp 103 triliun tersebut, Rusunawa (rumah susun sewa) diperkirakan akan menjadi penyumbang terbesar dengan sasaran wilayah yang tersebar di Pulau Jawa, Surabaya, Balikpapan, Samarinda, Bali, Makassar, Batam, dan Pekanbaru. Porsi terbesar masih dipusatkan di Pulau Jawa yang mencapai 60% dari total transaksi. Selain itu, menurut Panangian, gempa bumi di Padang juga membuka peluang pasar properti sekitar 66.000 ribu unit.

Penurunan suku bunga SBI yang cukup signifikan selama tahun 2009 telah diikuti dengan penurunan bunga pinjaman oleh perbankan dan penurunan suku bunga untuk KPR. Pada saat ini, suku bunga KPR bisa mencapai 8%, atau menurun sekitar 4% dibandingkan dengan tahun lalu yang mencapai 12%. Berdasarkan hasil riset, setiap penurunan bunga pinjaman sebesar 1%, akan meningkatkan permintaan rumah/apartemen sebesar 4 s.d 5 persen. (sumber www.kompas.com)

Semakin pulihnya kondisi ekonomi global diharapkan dapat mendorong perbaikan ekonomi domestik. Untuk perekonomian Indonesia, diperkirakan dalam 1 s.d 2 tahun mendatang akan mengalami pertumbuhan yang pesat. Hal tersebut dapat mendorong perdagangan properti, terutama apartemen yang memiliki akses di dalam kota.

Setelah mengalami stagnasi pada kuartal akhir tahun 2008 dan paruh pertama tahun 2009, pembangunan apartemen dan properti lainnya terlihat mulai marak kembali sejak semester II tahun 2009. Maraknya kembali pembangunan proyek properti juga diikuti dengan relatif tingginya tingkat penjualan terhadap apartemen yang tengah dibangun hingga selesai dibangun pada pertengahan tahun ini. Salah satu contohnya adalah Apartemen Taman Rasuna di Rasuna Epicentrum yang sudah terbangun dengan penjualan mencapai 100%. Contoh lainnya adalah Apartemen The Wave dan Apartemen Sentra Timur di Pulogebang yang tengah dibangun, namun penjualannya sudah mencapai 60%.

Siklus bisnis properti biasa terjadi dalam 5 s.d. 6 tahun sekali. Tahun 2009 merupakan tahun yang di bawah dalam siklus bisnis properti. Sebaliknya pada tahun 2010, siklus bisnis properti diprediksikan akan kembali *bullish*. Bahkan kondisinya diperkirakan akan menjadi lebih baik pada tahun 2011. Oleh karena itu, banyak pengamat yang mengatakan bahwa tahun ini adalah saatnya untuk membeli properti.

Hasil analisis BNI mengenai properti menunjukkan bahwa dalam 5 (lima) tahun ke depan, investasi di Sektor Properti masih menjadi instrumen yang menarik karena: (i) masih relatif murah harga properti di Indonesia dibandingkan negara-negara tetangga; (ii) relatif tingginya *return* yang dihasilkan, baik dari tanah, bangunan, dan imbal hasil sewa rata-rata dibandingkan dengan negara-negara lainnya di Kawasan ASEAN; (iii) terdapat 155 ribu rusunami yang dijadwalkan dibangun dalam 5 tahun ke depan dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp 27,2 triliun; (iv) adanya pembangunan 10 superblok dengan nilai kapitalisasi sebesar Rp 77,6 triliun yang dijadwalkan selesai dalam 5 tahun ke depan; serta (v) terbukanya pasar properti untuk ekspatriat (WNA) dengan potensi pasar sekitar Rp 110 triliun per tahun.

1.1.3 Properti di Jakarta

Jakarta sebagai kota yang berkembang sangat pesat sekaligus sebagai pusat bisnis dan segala kegiatan yang berlangsung di negeri ini tentunya tidak terlepas dari kebutuhan akan perumahan. Untuk mendapatkan rumah di pusat Kota Jakarta saat ini sudah semakin sulit karena harga tanahnya sudah sangat tinggi dan lahan yang tersedia juga sangat terbatas. Oleh karena itu, daerah pinggiran kemudian menjadi alternatif bagi pembangunan perumahan di Kota Jakarta.

Perumahan di pinggir kota membawa konsekuensi jarak antara tempat tinggal dengan tempat kerja menjadi jauh dan membutuhkan waktu tempuh lama. Kondisi tersebut tentunya

tidak menguntungkan bagi mereka yang bekerja di pusat kota dengan tingkat kesibukan tinggi dan perhitungan waktu yang matang.

Masyarakat yang ingin menghindari masalah tersebut tentunya harus memiliki rumah yang berlokasi di pusat kota atau paling tidak berlokasi di tempat dengan aksesibilitas yang mendukung. Bertolak dari kondisi tersebut, maka salah satu alternatif pemecahannya adalah dengan membangun perumahan di dekat pusat kota dengan memanfaatkan lahan seoptimal mungkin. Hal tersebut juga telah sesuai dengan rencana Pemerintah yang menetapkan lahan-lahan untuk perumahan di pusat kota dengan tujuan memfasilitasi pusat-pusat bisnis kota.

Berbagai bentuk rumah di pusat kota kemudian tumbuh seiring dengan perkembangan berbagai sudut kota sebagai *Central Business District (CBD)*. Apabila sebuah kota memiliki satu atau beberapa CBD, maka akan diikuti oleh pembangunan pemukiman di sekitarnya. Bentuk permukiman di sekitar CBD secara umum dapat dibagi menjadi dua, yaitu: (i) *landed house*, seperti *town house*; dan (ii) *building*, seperti apartemen atau kondominium.

Bentuk perumahan dengan konsep *town house* akhir-akhir ini semakin meningkat jumlahnya. Bahkan *town house* selalu habis terjual sebelum rumah dibangun. Selain itu, seiring dengan menyempitnya lahan kosong di tengah kota, maka *town house* yang berisikan puluhan rumah indah, diprediksi akan menjadi *trend* hunian masa depan.

Faktor-faktor yang mendorong masyarakat menggemari hunian dengan model *town house* antara lain karena kedekatannya dengan pusat kota Jakarta. Dengan demikian, penghuni akan lebih mudah bepergian ke berbagai fasilitas kota, seperti mall, kantor, sekolah, dan lain-lain. *Town house* juga disukai karena berada di lingkungan eksklusif yang nyaman dan tidak terlalu luas, dengan batas kompleks yang jelas berupa dinding. Batas eksklusif ini menambah poin pada faktor keamanan kompleks sebagai salah satu pertimbangan utama orang pada saat memilih hunian. Oleh karena itu, banyak orang yang jatuh hati pada *town house* atau rumah bandar yang menawarkan konsep satu pintu gerbang *plus* petugas jaga 24 jam (www.kompas.com), meskipun harganya cenderung tinggi karena keeksklusifan dan posisinya yang berada di tengah kota tersebut.

Jika dilihat secara umum, *town house* dan *real estate* memang serupa, yaitu sama-sama merupakan kompleks perumahan, tetapi ada beberapa hal yang membedakannya. Perbedaan yang utama dan mudah dilihat terletak pada jumlah unit rumah yang ada di kompleks tersebut. Pada

umumnya, *town house* mempunyai jumlah unit rumah yang terbatas dibandingkan dengan *real estate*.

Disamping bentuk *town house*, apartemen ataupun kondominium merupakan salah bentuk alternatif lainnya yang ditawarkan sebagai solusi untuk mengatasi kebutuhan hunian di Jakarta. Dengan harga tanah di Jakarta yang semakin mahal, maka daya beli penduduk Jakarta terhadap hunian tipe *landed house* semakin berkurang. Akibatnya, muncul alternatif lain berupa apartemen-apartemen di Jakarta yang dijual seharga Rp 150 s.d. 300 juta sehingga mampu dijangkau, terutama oleh karyawan yang memiliki penghasilan antara Rp 3 s.d. 6 juta per bulan.

Selain itu, tingkat kemacetan Jakarta yang semakin tinggi dan semakin menjauhnya lokasi proyek-proyek perumahan yang harganya di bawah Rp 500 juta mengakibatkan timbulnya peningkatan permintaan terhadap hunian bertingkat yang murah di pusat kota. Menurut data Real Estate Indonesia (REI), dalam 5 (lima) tahun ke depan telah dijadwalkan akan ada pembangunan sebanyak 155 ribu rusunami untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Apartemen-apartemen yang ditawarkan kepada konsumen tersebut memiliki konsep lingkungan yang terintegrasi dengan fasilitas yang lengkap, seperti kolam renang, *fitness center*, dan *jogging track* layaknya hotel berbintang. Dengan harga penawaran yang terjangkau, penjualannya pun bak kacang goreng.

Namun demikian, banyak juga apartemen-apartemen yang mengalami kesulitan dalam penjualannya. Oleh karena itu, apartemen yang memiliki tingkat penjualan tinggi biasanya memenuhi kriteria sebagai berikut: (i) berada di lokasi yang harga tanahnya tinggi dan tidak dimungkinkan lagi pembangunan *landed house*; (ii) dikembangkan berdasarkan *income basis*, contohnya Apartemen Margonda yang berada di kawasan mahasiswa sehingga harga yang ditawarkan menjadi murah; (iii) apartemen sekelas yang ditawarkan di kawasan tersebut tidak banyak.

1.1.4 Peluang Tanah di Fatmawati

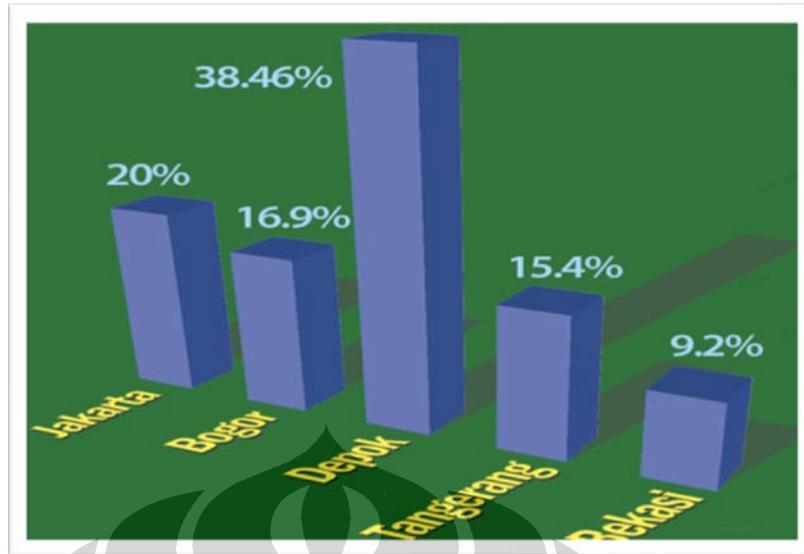
Jakarta Selatan merupakan salah satu daerah hunian favorit bagi masyarakat/penduduk Jakarta. Daerah yang terkenal dengan keasrian dan lingkungannya yang tertata dengan baik tersebut menjadi salah satu alternatif hunian bagi masyarakat yang ingin mendapatkan rumah berkualitas dengan harga terjangkau. Keluarga muda, para profesional dan pebisnis yang

memiliki aktivitas di Jakarta dapat memilih rumah atau apartemen di daerah tersebut yang didukung oleh akses moda transportasi yang memadai.

Saat ini, terdapat sebuah peluang berupa sebidang tanah dengan luas ± 9500 m, berlokasi di Jalan Pinang, Fatmawati, Jakarta Selatan yang ditawarkan untuk kerja sama pengembangan properti. Lokasinya yang hanya berjarak ± 10 menit dari Pintu Tol Fatmawati, menjadikannya sebagai sebuah lokasi strategis yang diharapkan dapat menjadi pilihan investasi. Fasilitas yang memadai dan lingkungan yang asri dengan udara dan air yang segar menjanjikan kesehatan hidup. Koneksi dan jaringan internet pada setiap rumah menjadikan lingkungan dan rumah sebagai bagian dari Kampung Dunia yang terintegrasi. Selain itu, lokasinya yang berada di Daerah Jakarta Selatan juga menjanjikan kehidupan kota yang dinamis dan penuh aktivitas, ditambah dengan kehadiran fasilitas-fasilitas pendukung yang telah ada sejak dahulu, seperti mall, rumah sakit, dan lain-lain.

Gambar di bawah ini mengindikasikan bahwa pilihan masyarakat terhadap tempat tinggal, baik sebagai hunian atau investasi kini semakin selektif. Lingkungan menjadi isu sentral dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, dan Jakarta Selatan masih menjadi salah satu pilihan lokasi favorit, yaitu menempati urutan kedua setelah Depok dan Bogor. Hal tersebut terkait dengan kondisi daerahnya yang relatif asri dan jauh dari pusat kota. Sementara itu, Tangerang dan Bekasi mulai ditinggalkan karena industrinya yang menyebar sehingga mengurangi kualitas lingkungan di kedua kota tersebut.

Selain faktor lingkungan, akses ke pusat kota juga menjadi pertimbangan utama. Dengan mengingat bahwa tingkat permintaan terhadap properti di Jakarta tetap tinggi, sementara lahan di Jakarta semakin kecil, maka konsep *town house* ataupun apartemen merupakan alternatif solusi dari pemenuhan kebutuhan permintaan tersebut.



Gambar 1.1 Preferensi Masyarakat Terhadap Lokasi Tempat Tinggal

Sumber Poll: www.propertybank.com (6 Juli 2007)

Selain properti, tanah di Daerah Fatmawati dapat juga digunakan untuk konsep bisnis lainnya, seperti pembangunan taman bermain, *go kart race*, dan lain-lain. Namun demikian, pihak pemilik tanah menginginkan agar nilai tanah tersebut dapat dijual dalam waktu maksimal 3 tahun sehingga properti menjadi salah satu solusi untuk mencapai keinginan pemilik tanah. Disamping itu, pada saat ini lebih banyak pengembang yang tertarik pada bisnis properti mengingat perputaran modal dan tingkat resiko yang ditanggung relatif lebih rendah dibanding bisnis lainnya, seperti *go kart* atau taman bermain.

1.2 Perumusan Masalah

Rumusan masalah untuk tesis ini adalah: “Jenis properti hunian apa yang *marketable* dan menguntungkan untuk tanah tersebut bagi investor dan pemilik tanah.”

1.3 Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui jenis-jenis properti hunian yang bisa dibangun pada lokasi penelitian dan memilih salah satu yang paling menguntungkan bagi pengembang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan rencana maupun rencana tindak (*action plan*) sehingga ketika dijalankan mampu menghasilkan keuntungan maksimal bagi pengembang.

1.5 Pembatasan Masalah

Tesis yang akan dibuat tidak akan membahas :

- a. Segala yang menyangkut variasi penggunaan material, bahan baku dalam pembangunan.
- b. Aspek perizinan yang dianalisis adalah Peruntukkan dan Intensitas Bangunan tidak termasuk denda bila terjadi pelanggaran.
- c. Jenis Properti yang dibahas dalam kasus ini adalah jenis properti hunian.

1.6 Metodologi Penelitian

Penelitian ini dilakukan menggunakan metode: (i) studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan cara menelusuri buku-buku yang terkait dengan bisnis properti dan literatur maupun riset yang telah dilakukan, terutama mengenai pengembangan apartemen dan *town house* di Jakarta; (ii) studi lapangan, yaitu dengan cara melakukan survey dan wawancara dengan narasumber terkait untuk memperoleh data yang dibutuhkan.

1.7 Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang perusahaan, tujuan dan manfaat penulisan, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab 2 Landasan Teori

Bab ini berisi mengenai rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian

Bab 3 Gambaran Umum Aset Lahan

Bab ini berisi mengenai review secara umum dari aset lahan.

Bab 4 Analisis dan Pembahasan

Bab ini berisi analisis dan pembahasan mengenai simulasi proyek apartemen dan *town house*.

Bab 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini menyimpulkan dan memberikan saran layak tidaknya usaha ini dijalankan terkait dengan analisis yang telah dipaparkan

