

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Sebagai ibukota Negara, Jakarta adalah *trendsetter* semua aktifitas dan pertumbuhan ekonomi negeri ini. Semua seakan berlomba untuk hadir dan bergiat di Jakarta yang mempunyai luas 650 KM². Akibatnya penduduk yang sebagian besar adalah imigrasi kian hari kian banyak. Dengan jumlah kepala keluarga mencapai 2,3 juta pada tahun 2004, menyebabkan keperluan akan rumah tidak mengenal kata cukup. Berdasarkan prediksi Bappeda DKI Jakarta hingga tahun 2010 terdapat 2,5 juta KK sementara suplay perumahan baru sebesar 2,15 juta unit. Artinya ada kekosongan pasokan sekitar 350 ribu unit rumah. Dan untuk mengisi kekosongan itu pemerintah merencanakan target pembangunan sebesar 200.000 unit sedangkan realisasinya baru 20.000 unit¹. Dan juga dikutip dari harian umum Investor Daily, Selasa 4 September 2007 menyatakan bahwa akumulasi kekurangan realisasi pembangunan rumah (*backlog*) pada 2009 diperkirakan sebanyak 11,6 juta unit atau meningkat dua kali lipat dibandingkan tahun 2004 sebanyak 5,8 juta unit². Oleh karena itu diperlukan stimulus dari pemerintah untuk merangsang pengusaha untuk menjadi pengembang yang salah satunya adalah dengan menciptakan suasana yang kondusif bagi iklim investasi

Namun demikian ada anggapan yang menyatakan bahwa investasi dalam bisnis properti merupakan penyebab utama timbulnya krisis ekonomi di negeri ini dan terlalu berisiko berinvestasi dalam sektor ini. Dalam wawancaranya dengan Panangian Simanungkalit yang dikutip dalam harian umum sore Sinar Harapan, beliau membantah semua anggapan tersebut. Properti hanyalah salah satu sektor yang paling parah terkena imbasnya, semua bermula dari perbankan dimana dimasa lalu perbankan demikian tidak terkendalinya membiayai properti. Biasanya perbankan hanya memiliki dana-dana jangka pendek, sedangkan pada

¹Wawancara dengan Panangian Simanungkalit:Perlu insentif untuk mendorong industri perumahan", SINAR HARAPAN, 12 April 2005

²www.rei.com

saat itu banyak orang perbankan “main” di properti yang rata-rata memerlukan dana jangka panjang. Sehingga disini terjadi praktek-praktek yang tidak sehat dalam pengelolaan perbankan melalui bisnis properti. Untuk sekarang ini banyak pengusaha ritel yang bermain di properti, itu karena jelas sekali bahwa properti itu sehat, bagus secara bisnis.³

Dalam berita dan informasi yang dikutip dari situs www.rumah-ku.com pada tanggal 6 Desember 2007, prediksi bisnis properti di Indonesia pada 2008 diperkirakan tumbuh 10% - 15% yakni lebih kecil dari pertumbuhan di tahun 2007 yang mencapai 20%. Hal ini dikarenakan tertekan oleh naiknya harga minyak mentah dunia. Bahkan dalam seminar yang bertajuk *Prospek Ekonomi, Perbankan dan Properti Tahun 2008* yang diselenggarakan oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) di Jakarta, Selasa (4/12) yang dihadiri sebagai pembicara antara lain Asisten Deputi Pola Pembiayaan Kemenpera Tito Murbaintoro, Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (PSPi) Panangian Simanungkalit, Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch (IPW) Ali Tranghanda, dan *Chief Executive Officer* PT Kiran Resources Indonesia Soebowo Musa prediksi bisnis properti diperkirakan lebih optimis yaitu jika dilihat dari nilai pertumbuhan kredit properti akan naik 25% dengan ekspansi kredit properti mencapai Rp 36,5 triliun⁴

Dengan kata lain properti akan terus dibutuhkan dimasa yang akan datang dan bisnis ini akan terus tumbuh sesuai dengan hukum *supply-demand* dimana kebutuhan akan perumahan sudah pasti sedangkan pemenuhannya masih terbatas.

Dalam bisnis properti ada beberapa kendala yang dihadapi saat ini di Indonesia diantaranya yaitu :⁵

■ **Kebijakan Pemerintah**

- Kebijakan kepemilikan properti untuk WNA belum terbuka & Kompetitif
- Tax policy dibidang penjualan real estate sangat ketat
- Perijinan property panjang dan *under the table transaction (high cost)*
- Perda-perda kebanyakan tidak *market friendly*

³ "Wawancara dengan Panangian Simanungkalit:Perlu insentif untuk mendorong industri perumahan". SINAR HARAPAN. 12 April 2005

⁴ www.rumahnya123.com

⁵ Panangian, Simanungkalit, "Prospek Bisnis Properti di Jabotabek 2007" Seminar Adhikarya-Adhi realty, Jakarta 29 Januari 2007

- Hukum perlindungan hak-hak konsumen masih lemah
- Pemerintah tidak memiliki *property information centre*

■ Pengembang

- Masih banyak *spekulatif developer*
- Sebagian besar masih bergantung pada bunga kredit
- Pada umumnya pengembang kurang transparan
- Belum banyak pengembang yang *go public*
- Belum banyak pengembang yang *go international*
- Masih banyak pengembang yang nakal menipu konsumen

■ Perbankan

- Presepsi BI dan Bank Umum soal resiko bisnis properti masih belum sama
- Bank swasta besar dikendalikan oleh investor asing
- Perlindungan hak – hak debitur KPR masih lemah
- Riset pasar properti diperbankan kurang
- Ilmu properti finance perbankan masih lemah

■ Investor

- Properti adalah investasi yang paling sehat
- Oversupply no problem, harga tetap naik
- Beli, kosong dan tahan 3 – 5 tahun tidak akan rugi
- Properti alat menyimpan uang hasil korupsi
- Banyak speculative investor

■ Konsumen

- Banyak yang berminat pindah ke rumah baru
- Properti adalah alat investasi jangka panjang
- Properti jadi hadiah kepada anak dan kekasih gelap
- Properti adalah simbol status sosial dan gaya hidup

Untuk investor itu sendiri seperti yang dinyatakan diatas sering sekali ditemui bahwa mereka (investor) sering membuat keputusan berinvestasi diproperti tanpa membuat kajian yang lebih mendalam, karena mereka berpikir bahwa harga properti sudah pasti naik dan mereka tidak akan rugi. Padahal

banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam investasi properti misalnya: seperti yang dinyatakan oleh James D. Shilling dimana *situs* (lokasi) merupakan salah satu hal yang mempengaruhi nilai suatu properti.⁶

Dalam pemilihan lokasi untuk real estate juga harus mempertimbangkan beberapa hal penting yaitu⁷

1. Bentuk/fisik yang sesuai untuk pembangunan, seperti slopes, soil, hydrology dan kesesuaian area
2. *Legal restriction* dan *government regulation (Zoning and Land use controls)*
3. Kondisi eksisting penggunaan lahan dan lokasi pengembang lainnya
4. Kemudahan akses (termasuk jarak ke jalan yang menghubungkan antar kota)
5. Jarak ke tempat kerja
6. Jarak ke tempat perbelanjaan
7. Ketersediaan fasilitas (restaurant, golf, tempat parkir dan lain-lain)
8. faktor lingkungan (tingkat kriminal, usia yang menetap, sekolahan)

Sedangkan untuk properti di daerah DKI Jakarta, penyebaran lokasinya bisa dikatakan pengembangan terjadi di segala penjuru, sesuai dengan pola perencanaan pembangunan pemprov DKI untuk mengembangkan bagian timur dan barat kota. Tetapi bagian barat cenderung lebih diminati, selain karena jaringan jalan yang lebih memadai juga masih kuatnya kepercayaan etnis cina yang menilai bagian ini memiliki peruntungan lebih tinggi. Walaupun sisi timur perkembangannya yang pesat terlihat lebih kearah tenggara yang berakses dengan selatan kota yang disukai golongan elit. Adapun di bagian utara menjadi primadona etnis tertentu contohnya daerah Pluit dan Kelapa Gading, sedangkan di daerah Timur adalah Cibubur, kemudian di daerah barat adalah Kebun Jeruk, Kembangan, dan Daan Mogot. Selain itu faktor jaringan infra struktur terutama jalan turut mempengaruhi arah pengembangan Jakarta. *Jakarta Outer Ring Road (JORR)* yang melingkari kota sebagian ruasnya telah beroperasi penuh dan

⁶ James D. Shilling, *Real Estate*, (United States of America: South-Western, 2002), hal 11

⁷ Greg T. Smith, Marc T. Smith, Arthur L. Schwartz Jr., "Factors affecting Residential Property Development Patterns," *JREER-Vol 25 No. 1-2003*

kawasan yang disebutkan diatas adalah yang berakses dengan jaringan jalan ini. Busway / transJakarta sebagai salah satu bagian dari *Mass rapid moda transportation system* kota pun makin menunjang perkembangannya. Tak hanya melayani jalur dari kota ke blok M, kelapa gading serta kali deres, nantinya alur busway akan dilebarkan hingga Tangerang dan bekasi. Bahkan tak lama lagi proyek monorail akan melengkapinya.

Selain faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan investasi di properti, investor juga harus mengetahui karakter investasi di properti karena investasi di properti berbeda dengan investasi di bidang lain. Adapun investasi di properti/real estate mempunyai karakter sebagai berikut :⁸

- *High Value*, dikarenakan real estate memiliki market/pasar yang luas sedangkan supply nya masih sangat kurang sehingga real estate memiliki nilai yang tinggi bahkan seringkali jarang ada yang bisa membeli real estate ini secara tunai
- *Long Economic life*
Real Estate terdiri dari tanah yang mempunyai umur ekonomi selamanya (tidak ada penyusutan) dan bangunan yang memiliki umur ekonomi lebih dari 10 tahun Berdasarkan hal ini banyak perbankan atau sumber pendanaan lainnya berani memberikan kredit lebih dari 15 tahun
- *Debt Financing*,
Karena real estate memiliki *High Value*, dan orang-orang jarang ada yang bisa membelinya, maka diperlukan suatu *debt financing*.
- *High transaction costs*
Dalam real estate, proses pembelian dan penjualan memerlukan biaya yang besar, hal ini dikarenakan banyak sekali faktor yang mempengaruhi dalam proses pemasaran, pembelian dan penjualan.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa investasi dalam sektor properti masih terbuka lebar bahkan menjadi primadona investasi saat ini. Kendala-kendala yang terjadi. karakter investasi yang berbeda dengan investasi

⁸ James D. Shilling, *Real Estate*, (United States of America: South-Western, 2002)

yang lainnya dan banyaknya faktor yang mempengaruhi nilai suatu real estate membuat keputusan untuk berinvestasi dalam bisnis real estate ini memerlukan kajian yang lebih mendalam. Terlebih lagi besarnya resiko kegagalan dalam real estate ini juga mempengaruhi investor untuk mengambil keputusan berinvestasi

Oleh karena itu diperlukan identifikasi faktor-faktor atau aspek yang mempengaruhi kelayakan investasi dalam bisnis real estate atau faktor-faktor apa saja yang harus dipenuhi bila ingin investasi di real estate.

1.2 DESKRIPSI MASALAH

Untuk memberi gambaran kepada investor dibutuhkan suatu *project feasibility study* untuk mengidentifikasi kelayakan dari bisnis real estate ini. Agar dapat mengidentifikasi kelayakan suatu bisnis maka perlu dievaluasi aspek-aspek pendukungnya. Aspek-aspek tersebut adalah aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologis, aspek sumber daya manusia, dan aspek keuangan⁹. Evaluasi aspek pasar dan pemasaran menempati urutan pertama dalam *project feasibility study*. Hal ini disebabkan karena proyek akan berhasil operasinya bila ia dapat memasarkan produknya secara kompetitif dan menguntungkan. Aspek teknis ini berisi tentang produk yang dihasilkan, pemilihan sarana pembangunan, pengadaan bahan baku, bahan pembantu dan fasilitas pendukung, jadwal pembangunan proyek, AMDAL, dan pilihan lokasi dan letak proyek. Aspek sumber daya manusia berisi tentang rencana tenaga kerja yang akan mengoperasikan proyek, sehingga proyek dapat menguntungkan sang investor. Sedangkan aspek keuangan juga tidak kalah pentingnya untuk dievaluasi. Aspek keuangan ini berisikan pernyataan-pernyataan dalam segi keuangan yang merupakan indikator manfaat yang akan diterima oleh investor. Karena salah satu tujuan investor adalah ingin mendapatkan manfaat finansial antara lain memperoleh keuntungan yang optimal¹⁰.

⁹ Siswanto Sutojo, *Project Feasibility Study: Studi kelayakan proyek konsep, teknik, & kasus*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2006)

¹⁰ Siswanto Sutojo, *Project Feasibility Study: Studi kelayakan proyek konsep, teknik, & kasus*, (Jakarta: Damar Mulia Pustaka, 2006), hal 201

1.3 SIGNIFIKANSI MASALAH

Dalam menentukan kelayakan suatu bisnis real estate perlu penjabaran lebih jauh mengenai aspek-aspek yang mempengaruhinya. Identifikasi dari aspek-aspek ini juga perlu dibuat skala prioritasnya sehingga investor dapat melihat aspek yang paling penting untuk dipenuhi

1.4 RUMUSAN MASALAH

Untuk lebih mengerucutkan permasalahan maka perlu diadakan perumusan masalah. Dalam penelitian ini, rumusan masalah yang dapat dimunculkan adalah faktor apa saja yang penting untuk dipertimbangkan dalam kelayakan investasi pada bisnis real estate.

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang paling penting untuk dipertimbangkan dalam kelayakan investasi real estate.

1.6 BATASAN PENELITIAN

Ruang lingkup dan batasan penelitian yang dilakukan adalah :

1. Lokasi penelitian yang diambil adalah JABODETABEK
2. Kriteria Investor yang dipilih adalah yang memiliki real estate lebih dari satu
3. Penelitian hanya dilakukan terhadap real estate tipe perumahan
4. Hanya menganalisis dari sisi investor, karena diharapkan hasil dari penelitian ini dapat membantu pencapaian keinginan investor (*investor need*)
5. Pengembang merupakan perusahaan yang tergabung dalam asosiasi Real Estate Indonesia (REI)

1.7 MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan buat investor sebagai tolok ukur dalam pengambilan keputusan dalam berinvestasi di bisnis real estate

1.8 KESIMPULAN

Dalam pengambilan keputusan untuk berinvestasi, investor perlu melihat aspek-aspek kelayakan dari suatu proyek investasi. Apalagi ber investasi dalam real estate dimana ketidak tentuannya begitu besar. Oleh karena itu identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kelayakan investasi sangatlah penting sebagai acuan investor dalam mengambil keputusan. Setelah faktor-faktor sudah diidentifikasi lalu dibuat prioritas penanganan terhadap prioritas tersebut.

