

# BAB 1. PENDAHULUAN

## 1.1. LATAR BELAKANG

Salah satu segmen pasar yang patut diperhitungkan dalam industri konstruksi saat ini adalah segmen pasar rumah susun. Besarnya potensi pasar ini semakin dirasakan setelah peresmian proyek 1000 Tower Rusunami oleh presiden RI pada tahun 2007 lalu. Saat ini berbagai *pengembang* sedang berlomba-lomba untuk melakukan kajian mengenai kelayakan pelaksanaan proyek ini karena diperkirakan memiliki potensi daya tarik investasi yang sangat tinggi.

Walaupun memiliki potensi yang sangat besar, namun tingkat risiko investasi pada proyek ini masih terlalu tinggi. Hal ini disebabkan oleh banyaknya faktor risiko yang perlu dipertimbangkan karena melibatkan peran pemerintah yang belum mengeluarkan peraturan baku berkaitan dengan proyek ini yang mempengaruhi pencapaian kebutuhan perusahaan (*corporate needs*) dan kebutuhan pengguna fasilitas (*consumer needs*) dan juga berbagai *critical succes factor* lainnya yang perlu dipertimbangkan. Pengkajian mengenai perancangan skema pendanaan proyek yang berbasis market juga belum dilakukan.

Berdasarkan hal di atas, maka penulis beserta beberapa rekan lainnya mencoba untuk mengkaji potensi investasi pada proyek ini melalui pendekatan yang berbeda-beda. Keseluruhan *master plan* penelitian ini mencakup pengkajian teknis proyek seperti pengkajian mengenai peningkatan efektifitas pengerjaan pekerjaan struktur dengan metode *precast*, penelitian mengenai pengendalian kualitas dalam pengerjaan proyek yang bersangkutan, penelitian mengenai penggunaan formwork dalam metode *precast*, penelitian mengenai studi *value engineeirng* pada item-item tertentu pada proyek yang bersangkutan, dan penelitian lainnya yang berhubungan dengan proyek Rusunami atau Rusunawa.

Selain hal-hal di atas yang telah dikaji, masih banyak permasalahan lainnya yang belum tersentuh dalam pengkajian yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan investasi pada proyek ini. Di lain pihak, sudah banyak beberapa pihak yang melaksanakan proyek ini tanpa studi investasi yang memadai. Hal ini mengakibatkan banyaknya faktor yang menyebabkan kegagalan dalam pelaksanaan proyek ini. Peristiwa-peristiwa kegagalan yang terjadi pada proyek telah dirasakan sejak awal

dilaksanakannya proyek 1000 Tower Rusunami ini. Terlepas dari peristiwa-peristiwa risiko teknis yang terjadi pada saat konstruksi, banyak hal-hal mendasar yang belum dikaji dalam melaksanakan proyek ini.

Studi kelayakan yang dilakukan oleh beberapa *pengembang* masih belum dapat memenuhi kebutuhan dan kemampuan dasar market dalam melakukan pembelian sesuai dengan peraturan-peraturan pemerintah yang mengikat bahwa proyek ini hanya untuk digunakan golongan-golongan masyarakat tertentu yang kriterianya dijabarkan pada peraturan tersebut.

Selain peraturan tersebut, juga ada satu peraturan lagi yang menyebutkan pembatasan harga jual untuk Rusunami ini. Faktor kebijakan pemerintah ini tanpa sadar telah menyebabkan kendala yang besar bagi pelaksanaan proyek ini. Hal ini disebabkan kedua peraturan yang dikeluarkan tersebut tidak didasari dengan kajian yang mendalam mengenai kemampuan market dalam memenuhi harga jual yang telah ditentukan. Di lain pihak, kemampuan *pengembang* dalam kapasitasnya sebagai investor dan penjual juga kurang dipertimbangkan sehingga banyak dari *pengembang* yang akhirnya tak mampu memenuhi persyaratan tersebut.

Apabila korelasi antara kemampuan market dalam memenuhi harga yang tertera dalam peraturan dengan kemampuan *pengembang* dalam melaksanakan proyek sesuai, maka hal-hal mendasar yang menyebabkan kegagalan dalam pelaksanaan proyek dapat dihindari.

Langkah yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan suatu kajian market yang dapat menggambarkan minat dan tingkat kemampuan market terhadap proyek ini sehingga dapat terlihat *gap* antara kemampuan market serta kemampuan *pengembang* dalam melaksanakan proyek ini. Alat ukur yang paling mudah menggambarkan tingkat kemampuan tersebut adalah dengan *men-generate cash flow* dan melakukan skenario pendanaan dengan memasukkan peran pemerintah, kemampuan market, dan investor ke dalam *cash flow* tersebut.

## 1.2. DESKRIPSI PERMASALAHAN

PT Primaland Internusa Development belum memiliki skenario pendanaan yang berbasis pada kemampuan dan minat market yang berkaitan dengan proyek ini sehingga pada pelaksanaan proyek Apartemen Prima 1 mengalami masalah finansial yang berkaitan dengan perilaku pasar terhadap proyek tersebut..

### 1.3. SIGNIFIKANSI PERMASALAHAN

Dengan tidak dimilikinya skenario pendanaan yang berbasis pada kemampuan dan minat market yang berkaitan dengan proyek ini, maka akan mengakibatkan hal-hal sebagai berikut:

- Tingginya risiko investasi dan pendanaan pada proyek ini
- Skema pendanaan yang telah direncanakan akan menjadi sia-sia karena risiko dari sisi market masih terlalu besar
- Akibat hal di atas, pada saat pelaksanaan proyek, *cash flow* yang telah direncanakan akan terganggu dikarenakan deviasi *market behaviour* yang belum tergambarkan melalui studi *KEMAMPUAN DAN MINAT PASAR* masih terlalu besar dengan ekspektasi investor dalam merencanakan strategi pendanaannya.

### 1.4. RUMUSAN PERMASALAHAN

Berikut adalah beberapa pertanyaan yang akan dikaji dalam skripsi ini:

1. Bagaimana gambaran perilaku dan tingkat kemampuan beli dan minat market pada proyek ini?
2. Bagaimana skenario pendanaan yang dapat mengoptimalkan tingkat investasi yang diminati *pengembang*?

### 1.5. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk membuat skenario pendanaan proyek yang optimal berdasarkan *market capability & interests* dengan tingkat kelayakan investasi yang menarik bagi *pengembang*

### 1.6. PEMBATAAN MASALAH

Mengingat waktu penelitian yang sangat terbatas dan agar penelitian dapat terarah pada tujuan yang telah ditetapkan, maka penelitian ini dibatasi hanya kepada hal-hal berikut;

- Objek penelitian adalah Proyek Rusunami Pulogebang Jakarta yang akan dijadikan studi kasus kegagalan proyek.
- Sudut pandang yang digunakan hanya sudut pandang investor yang dalam hal ini *pengembang*.
- Aspek yang dipertimbangkan hanyalah aspek finansial.

- Wilayah penelitian KEMAMPUAN DAN MINAT PASAR hanya mencakup wilayah Jabodetabek.
- Indikator kelayakan investasi hanya menggunakan IRR.
- Skema pendanaan hanya berdasarkan input sebagai berikut:
  - Biaya Proyek (didapat dari hasil penelitian lainnya)
  - Kemampuan beli dan minat market
  - Peran pemerintah dalam menutup *gap* antara kemampuan market dengan kemampuan *pengembang* yang dapat digambarkan dengan parameter finansial. (contoh: subsidi pemerintah)
  - Suku bunga yang digunakan hanya suku bunga dalam negeri dan bukan suku bunga luar negeri.
- Batasan-batasan finansial pendanaan berasal dari para pakar selaku investor melalui proses wawancara secara langsung.

#### 1.7. MANFAAT PENELITIAN

- Untuk diri sendiri: Penambahan pengalaman dan wawasan dunia konstruksi dan proses bisnis konstruksi.
- Untuk Investor : adanya Skenario Pendanaan yang dapat memunculkan IRR (*Internal Rate of Return*) yang menarik untuk investasi dengan risiko pasar yang lebih kecil, yang diharapkan hal ini dapat menjadi bahan pertimbangan strategi investasi.
- Untuk bidang ilmu pengetahuan :
  - Adalah salah satu metode untuk perencanaan suatu skema pendanaan pada suatu proyek.