

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Tiga aspek yang mampu mempengaruhi pasar properti di Indonesia, khususnya Jawa Barat adalah perekonomian, infrastruktur, dan suku bunga acuan dari Bank Indonesia. Aspek-aspek tersebut dinilai positif bagi perkembangan sektor properti. Pembangunan infrastruktur di Jawa Barat terus dipercepat untuk meningkatkan perekonomian dan arus barang. Diturunkannya suku bunga acuan oleh Bank Indonesia (BI) diharapkan mampu memacu pertumbuhan ekonomi di berbagai sektor.

Menurut data REI (Real Estate Indonesia), pada tahun 2016 perkembangan harga tanah di Bandung, Ibukota Jawa Barat sudah seperti Jakarta, di pinggiran pun harganya sudah tinggi. Di lokasi-lokasi tertentu, seperti Ciumbuleuit atau Sangkuriang, harga tanah sudah mencapai di atas Rp30 juta/m², sementara di sekitar Dago sudah Rp10-15 juta/m². Di lokasi-lokasi tertentu harganya bisa naik hingga 30-40 persen per tahun, seperti di kawasan Buah Batu dan bahkan daerah pinggiran seperti Ciwastra, ditambah dengan rencana pembangunan proyek LRT Bandung Raya yang semakin melonjakkan harga lahan. Harga tanah yang sudah sangat mahal tersebut ditambah dengan kepadatan tingkat hunian akan sangat menyulitkan untuk mengembangkan dan memasarkan perumahan tapak (*landed house*) karena harga tanah yang

tinggi menyebabkan tingkat pengembalian investasi yang akan semakin minim. Berikut data beberapa properti perumahan yang terdapat di sekitar kawasan Jatinangor dan bagaimana nilai jualnya :

Tabel 1.1. Perumahan di Kawasan Jatinangor

No	Perumahan	Tipe	Komposisi Unit	Harga Jual/unit
1	Puri Indah Jatinangor	36/90	117	467.700.000
	Jl. Kolonel Ahmad Syam	45/91	285	523.300.000
	Putera Co.	54/155	115	795.800.000
	Segmen: Menengah	72/150	95	886.200.000
			612	
2	Jatinangor Citipark	38/60	27	646.000.000
	Jl. Raya Jatinangor	70/134	16	1.470.500.000
	Koryza Realty	54/135	30	1.348.900.000
	Segmen: Menengah Atas	54/113	139	1.191.000.000
		122/120	76	1.710.500.000
		288		
3	Caringin Village	99/101	16	1.285.000.000
	Jl. Caringin			
	One Team Properti Segmen: Menengah Atas			
4	Caringin Garden Residence	36/72	40	395.000.000
	Jl. Caringin	45/84	40	445.000.000
	Yayasan Adjeng Ratna Suminar		80	615.000.000
	Segmen: Menengah			
5	Jatinangor Highland	27/60	75	249,000,000
	Jl. Letda Lukito	36/72	31	307,000,000
	Saudara Tunggal Kemajuan	42/84	18	376,000,000
	Segmen: Menengah		124	

Sumber : Hasil Survey, 2017

Oleh karena itu, pembangunan apartemen di Bandung beberapa tahun belakangan sangat semarak. Arah pengembangan Wilayah Bandung Raya adalah ke arah Bandung Timur karena di Bandung Barat sudah padat,

sedangkan kawasan utara untuk area resapan dan selatan rawan banjir. Karena itu perkembangan harga tanah di Bandung timur meningkat luar biasa bahkan hingga ke kabupaten disekitar bandung timur, termasuk di kawasan Jatinangor.

Jatinangor yang merupakan salah satu kawasan yang berada di Kecamatan Cikeruh Kabupaten Sumedang. Seiring dengan penetapan Jatinangor sebagai Kawasan Strategis Nasional bidang Pendidikan yang telah direncanakan semenjak tahun 1980-an, membawa dampak perubahan terhadap Jatinangor dari status kecamatan bernuansa pedesaan dengan dominasi pertanian, menjadi suatu kawasan kota yang dipadati oleh kawasan terbangun dan struktur binaan. Secara hierarkis Jatinangor ditetapkan sebagai *sub-centre* yang mempunyai fungsi sebagai pembangkit pertumbuhan lokal dan pusat pendidikan dalam penataan Kawasan Metropolitan Bandung, sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 583/SK-PIK/1989.

Penetapan fungsi Jatinangor sebagai kawasan pendidikan tinggi mempengaruhi perkembangan kota tersebut dari berbagai aspek kehidupan masyarakat. Perubahan yang terjadi bukan hanya karena masuknya sivitas akademika tetapi juga karena migrasi pelaku kegiatan perdagangan dan jasa. Beberapa desa mengalami perubahan ke arah ekonomi yang lebih beragam. Pada umumnya perubahan tersebut terjadi karena adanya perluasan kegiatan

perdagangan, pemerintahan dan industri. Perubahan fisik berlangsung cepat setelah dibangunnya 4 (empat) Perguruan Tinggi di kawasan tersebut yaitu: IKOPIN, UNPAD, IPDN dan UNWIM (sekarang menjadi ITB). Berikut jumlah mahasiswa beberapa universitas besar yang ada di Jatinangor :

Tabel 1.2. Jumlah Mahasiswa Beberapa Perguruan Tinggi di Jatinangor

No.	Nama Institusi Pendidikan	Mahasiswa Aktif	Mahasiswa Baru tahun 2016
1	Universitas Padjajaran (Unpad)	32.931	8.697
2	Institut Teknologi Bandung (ITB)	1.320	354
3	Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN)	8.496	1.689
4	Institut Manajemen Koperasi Indonesia (IKOPIN)	2.400	600

Sumber : Data Diolah, 2017

Data di atas menunjukkan mahasiswa sebagai pangsa pasar bagi pertumbuhan properti di kawasan jatinangor. Jumlah mahasiswa di kawasan Jatinangor masih akan terus meningkat mengingat kampus ITB Jatinangor dipersiapkan untuk menampung 25 ribu civitas akademika, sedangkan pada tahun 2016, kampus ITB Jatinangor baru ditempati oleh sekitar 1.320 mahasiswa. Sehingga jumlah mahasiswa kampus ITB Jatinangor akan terus meningkat secara bertahap hingga mencapai daya tampung maksimal.

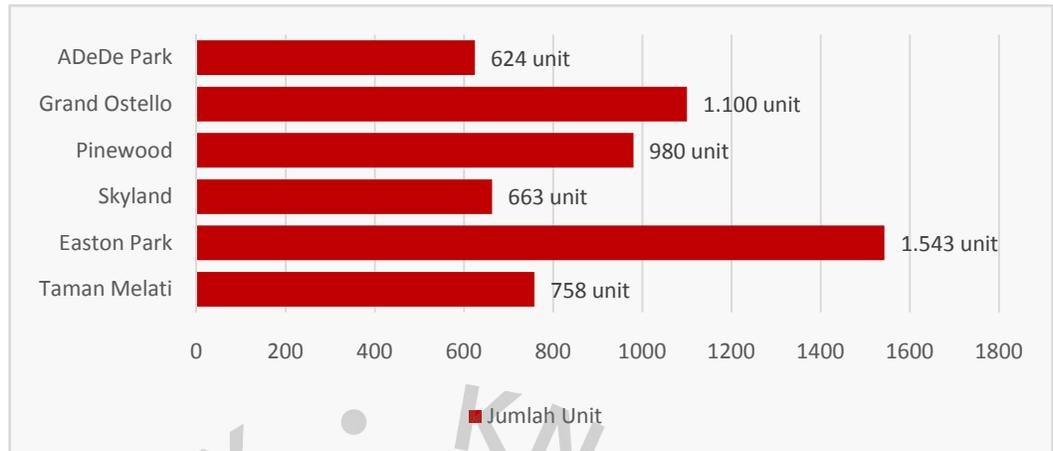
Perkembangan kawasan akibat adanya pembangunan perguruan tinggi tersebut berakibat kepada tingginya arus perpindahan dan pertumbuhan penduduk ke kawasan Jatinangor dan sekitarnya. Dampak dari hal tersebut

adalah peningkatan populasi di Jatinangor yang membutuhkan ketersediaan infrastruktur dan fasilitas untuk kebutuhan masyarakat, baik lokal maupun pendatang. Perkembangan Jatinangor dari pedesaan menjadi berciri perkotaan selain bergesernya mata pencaharian penduduk dari pertanian ke non pertanian juga bergesernya penggunaan lahan.

Sebagai kawasan perguruan tinggi yang dihuni oleh lebih dari 45 ribu mahasiswa yang sebagian besar berasal dari kalangan ekonomi menengah, selain rumah kos sebagai tempat tinggal untuk pemenuhan kebutuhan papan mahasiswa, pusat perbelanjaan kelas menengah juga mulai bermunculan di kawasan Jatinangor. Selain itu, perumahan yang saat ini terdapat di kawasan Jatinangor tidak hanya menyasar segmen menengah ke bawah, namun sudah banyak pengembang yang menyediakan perumahan untuk segmen menengah ke atas.

Tidak hanya mengembangkan permukiman tapak, pada tahun 2010 mulai berdiri apartemen pertama di Jatinangor yaitu *Pinewood* apartemen, dan 5 tahun kemudian, sudah terbangun 4 apartemen di kawasan Jatinangor, serta dua apartemen yang masih dalam proses pembangunan. Berikut jumlah pasokan apartemen yang terdapat di Jatinangor :

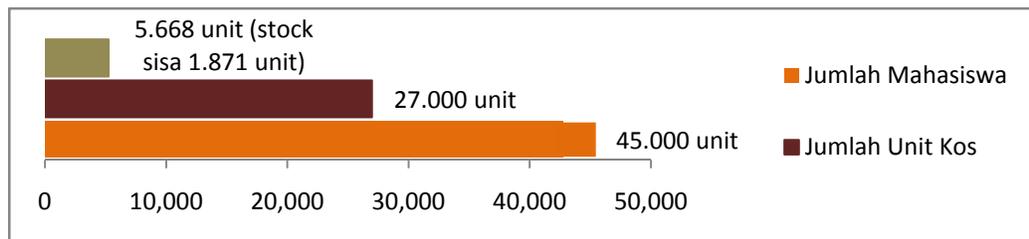
Grafik 1.1. Jumlah Pasokan Apartemen di Jatinangor



Sumber : Hasil Survey, 2017

Berdasarkan data diatas, hingga awal tahun 2017 jumlah unit kamar apartemen di kawasan Jatinangor sebanyak 5.668 unit dan kamar kos diperkirakan sebanyak 27 ribu unit, sedangkan jumlah mahasiswa mencapai 45 ribu orang. Sehingga pembangunan hunian baru untuk mahasiswa masih dibutuhkan. Dari total ketersediaan hunian bagi mahasiswa yang berasal dari kamar kos dan unit apartemen, beberapa unit hunian masih dihuni oleh lebih dari 1 mahasiswa. Berikut Perbandingan jumlah mahasiswa dengan ketersediaan tempat tinggal di Jatinangor :

Grafik 1.2. Jumlah Mahasiswa Beberapa Perguruan Tinggi di Jatinangor



Sumber : Data Diolah, 2017

Selain sarana akomodasi diatas, ketersediaan akan sarana prasarana pendukung seperti Transportasi massal, merupakan sebuah kebutuhan bagi banyak orang untuk berpindah dari satu tempat ke tempat lainnya, dan dianggap mampu untuk memberikan efisiensi waktu, tempat dan biaya. Transportasi massal di berbagai wilayah semakin diperbaiki dari waktu ke waktu seiring perkembangan zaman dan terciptanya berbagai konsep alat transportasi modern yang lebih ramah terhadap lingkungan dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Saat ini Jatinangor sedang dalam perencanaan berbagai sistem transportasi untuk mendukung perkembangan wilayah Bandung Raya, diantaranya seperti *LRT (Light Rail Transit)* dan *toll road*. Jatinangor menjadi salah satu daerah yang dilewati kereta ringan Bandung Raya atau *LRT Bandung Raya*. Pembangunan *LRT Bandung Raya* yang nantinya melintasi kawasan Jatinangor ini akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Jatinangor. Akses menuju Jatinangor akan semakin mudah dengan kehadiran *LRT Bandung Raya*. *LRT* direncanakan mulai beroperasi sekitar tahun 2018.

Perkembangan pesat Jatinangor sebagai *education hub* pada akhirnya akan berdampak pada *okupasi* dan *konversi* lahan yang semakin meningkat. Atas dasar tersebut, maka hunian *vertikal* berupa apartemen menjadi salah satu alternatif pilihan untuk menyediakan sumber akomodasi berupa hunian yang layak dan terintegrasi dengan kegiatan lainnya bagi mahasiswa.

Dalam pembangunan apartemen dibutuhkan biaya investasi yang sangat besar, baik untuk pengadaan tanah maupun pembangunan konstruksi dan berbagai sarana prasarana lainnya. Oleh karena itu, untuk menghindari risiko kerugian atas investasi yang akan dikeluarkan, bagi para pihak baik developer, investor ataupun perbankan sebagai kreditur harus melakukan kajian yang mendalam atas rencana tersebut, salah satunya berupa kajian kelayakan investasi.

Penelitian mengenai studi kelayakan telah banyak dilakukan, diantaranya adalah (1) Hestu Prasetya, Fajar Sri H, Sugiyarto (2017), meneliti dengan tujuan untuk mengetahui kelayakan pada proyek Pembangunan Apartemen U-Residence 3 Karawaci, Tangerang Selatan. Penelitian dilakukan dari aspek teknis dan finansial. Hasil penelitian aspek teknis meliputi analisa Satuan Ruang Parkir (SRP) yang dibutuhkan, sedangkan kelayakan dari aspek keuangan meliputi *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Internal Rate of Return (IRR)*. Dan selanjutnya dilakukan analisa sensitivitas yang mengukur kelayakan dari tingkat okupansi, suku bunga dan harga jual ; (2) I Gusti Ketut Sudipta dan Ida Bagus Rai Adnyana (2016), meneliti dengan tujuan untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan Jambuluwuk Hotel, Petitenget-Bali. Penelitian dilakukan dari segi aspek teknis, aspek pasar, dan aspek finansial. Hasil penelitian aspek teknis meliputi analisa lokasi dan kawasan sekitar, untuk aspek pasar meliputi

segi penawaran, permintaan dan harga sewa kamar, sedangkan pada aspek keuangan digunakan metode *NPV*, *BCR*, *IRR*, dan *Payback Period (PP)* ; (3) Ni Putu Kurnia Utami dan Christiono Utomo (2015) meneliti dengan tujuan untuk mengetahui *Highest and Best Use* pada lahan kosong seluas 7.343 m² di Kawasan Wisata Ubud. Penelitian dilakukan dari segi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas lahan maksimum. Hasil penelitian aspek legal untuk mengetahui regulasi dan peruntukan lahan, aspek fisik untuk mengetahui luas, lokasi dan aksesibilitas lahan, aspek keuangan untuk mengetahui *NPV dan IRR*, sedangkan produktivitas lahan maksimum untuk mengetahui nilai lahan terbesar atas penggunaan lahan yang maksimum ; (4) Rina Nufaili dan Christiono Utomo (2014), meneliti dengan tujuan untuk mengetahui kelayakan Investasi Hotel Pesona Makasar dari aspek keuangan dengan metode *NPV*, *IRR*, *PP*, serta melakukan analisa sensitivitas terhadap variabel tingkat jumlah pengunjung, biaya investasi, tarif sewa kamar dan tahun mulainya pengembalian pinjaman. ; (5) Christy Gery Buyang dan Farida Rachmawati (2013), meneliti dengan tujuan untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan Apartemen Purimas Surabaya terhadap segi teknis dan finansial. Untuk mengetahui kelayakan dari segi teknis akan digunakan perbandingan terhadap standar pedoman persyaratan teknis bangunan gedung khususnya planologi yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) serta kebutuhan sarana parkir. Sedangkan untuk kelayakan dari segi

finansial digunakan perhitungan analisa aliran kas dengan parameter kelayakan investasi yaitu *NPV* dan *IRR*.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang relevan sebagaimana pemaparan tersebut diatas, terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan, perbedaan akan tampak dari segi studi kasusnya dan kedalaman pembahasannya. Studi kasus pada penelitian ini adalah pembangunan apartemen di Jalan Raya Jatinangor, Sumedang, Jawa Barat. Sedangkan kedalaman pembahasannya terletak pada analisa pasar (*market research*), dimana pada penelitian sebelumnya pengembangan produk sudah diketahui kelas, jenis, jumlah, type, dan luasannya. Adapun pada penelitian ini pengembangan produk apartemen belum diketahui kelas, jenis, jumlah, type, dan luasannya, oleh karena itu akan dilakukan analisa pasar yang lebih mendalam untuk menentukan konfigurasi produk apartemen yang paling cocok di kembangkan pada lokasi tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN APARTEMEN DI KAWASAN PENDIDIKAN JATINANGOR DENGAN PENDEKATAN ANALISA INVESTASI DAN ANALISA SENSITIVITAS”**.

1.2. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian memberikan gambaran akan keluasan dan/atau kedalaman penelitian yang akan dilakukan disertai dengan argumentasinya. Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Identifikasi lokasi, kawasan sekitar dan regulasi lahan.
2. Analisa pasar properti apartemen, antara lain :
 - Melihat potensi pasar apartemen sesuai dengan perkembangan kawasan.
 - Menentukan harga jual dari unit Apartemen.
3. Analisa keuangan, yang meliputi Proyeksi Pendapatan, Proyeksi Laba Rugi, Proyeksi Arus Kas dan Sumber Pembiayaan.
4. Analisa Kelayakan, yang meliputi *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP)*.
5. Analisa Sensitivitas, yang meliputi sensitivitas kelayakan terhadap harga jual, harga tanah, dan suku bunga pinjaman.

1.3. IDENTIFIKASI MASALAH

Dengan semakin berkembangnya daerah Jatinangor sebagai kawasan pusat pendidikan di Jawa Barat, sesuai dengan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 583/SK-PIK/1989, dimana hingga saat ini terdapat 4 (empat) Perguruan Tinggi yaitu: IKOPIN, UNPAD, IPDN dan ITB. Adapun untuk ITB sendiri baru sekitar 1 tahun ini

membuka kampus di kawasan Jatinangor, dan baru dibuka beberapa fakultas saja yang dipindahkan dari kampus sebelumnya, hingga saat ini baru sekitar ± 1.320 mahasiswa ITB yang ada di Jatinangor, sehingga kedepannya diperkirakan masih akan banyak mahasiswa dari ITB yang akan bermigrasi ke Kawasan Pendidikan Jatinangor.

Dari 4 (empat) Perguruan Tinggi, total mahasiswa yang ada saat ini sekitar ± 45.000 (empat puluh lima ribu) mahasiswa aktif, dan setiap tahunnya ada penambahan sekitar ± 10.000 (sepuluh ribu) mahasiswa baru, sehingga kebutuhan akan ketersediaan hunian menjadi salah satu kebutuhan yang mendasar bagi mahasiswa.

Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang akan dianalisis dan diuraikan dalam pernyataan penelitian ini adalah **“Apakah pembangunan Apartemen sebagai salah satu alternatif hunian layak dikembangkan di Kawasan Pendidikan Jatinangor dengan pendekatan Analisa Investasi dan Analisa Sensitivitas”**.

1.4. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut maka masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah :

1. Faktor-faktor apa saja yang mendukung kelayakan pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor.

2. Bagaimana tingkat kelayakan pembangunan Apartemen berdasarkan pendekatan Analisa Investasi dan Analisa Sensitivitas.

1.5. PEMBATASAN MASALAH

Penelitian ini memfokuskan pada studi kelayakan pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor dengan pembatasan masalah yang dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu penelitian dilakukan dari bulan April s/d Juni 2017.
2. Penelitian ini dibatasi hanya pada analisa kelayakan proyek pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor.
3. Penelitian ini hanya melakukan pendekatan analisa investasi dan analisa sensitivitas yang di ukur dari perubahan harga jual, harga tanah dan suku bunga pinjaman.
4. Objek penelitian adalah pembangunan Apartemen di Jalan Raya Jatinangor.
5. Penelitian dilakukan berdasarkan hasil survey, pengamatan dan wawancara di Kawasan Pendidikan Jatinangor.

1.6. TUJUAN PENELITIAN

Sesuai dengan pokok permasalahan tersebut diatas, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa tingkat kelayakan investasi atas pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat sensitivitas terhadap harga jual, harga tanah dan suku bunga pinjaman.

1.7. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah :

1. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan dan sumber untuk mengadakan penelitian lebih lanjut, sehingga dapat dikembangkan metode analisa dan pendekatan lainnya.

2. Manfaat Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi Para Investor untuk melakukan investasi pembangunan Apartemen di Kawasan Pendidikan Jatinangor atau didaerah manapun yang mempunyai kultur kawasan tersendiri, dan bagi Kreditur atau Perbankan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam rangka penyaluran pembiayaan Kredit pada industri Properti, khususnya Apartemen.

3. Manfaat Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang Analisis Studi Kelayakan terhadap Industri Properti, khususnya pembangunan Apartemen di kawasan pendidikan Jatinangor.

