

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pembangunan wilayah atau daerah kurang begitu memperhatikan tata kota yang baik karena kebijakan yang dilakukan pemerintah lebih banyak dibuat setelah terjadi suatu masalah sehingga saat pemerintah ingin memperbaiki sebuah kota, sudah sedikit terlambat dan akan membutuhkan usaha yang lebih besar didalam beberapa hal termasuk finansial.

Semakin baik perekonomian suatu sebuah negara, penataan kota harus mendapatkan perhatian yang lebih karena berhubungan erat dengan infrastruktur. Perencanaan wilayah dan kota bisa menjadi pilihan untuk mengantisipasi dan menata kota lebih baik, mungkin hal itu terlihat tidak berguna saat kota masih belum memiliki banyak masalah. Namun akan sangat berguna ketika sebuah kota sudah berkembang pesat.

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (Pasal 1 Angka 24 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman). Pihak pemerintah harus membantu menyediakan hunian yang laik bagi MBR. Program penyedia hunian yang laik dapat berupa *landed houses* maupun *vertical houses*. Saat ini, salah satu program pemerintah untuk *landed houses*, pemerintah berkerja sama dengan para Pengembang untuk program rumah subsidi atau FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Program rumah subsidi dicetuskan oleh Kementrian Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan, dengan program ini pemerintah menetapkan harga maksimal unit rumah dan besaran harga dibagi empat wilayah yaitu wilayah I (Sumatra, Jawa selain Jabodetabek, Sulawesi), wilayah II (Kalimantan, Maluku, NTB, dan NTT), wilayah III (Papua dan Papua Barat), dan wilayah khusus (Jabodetabek, Batam dan Bali).

Namun program ini masih kurang efektif, dikarenakan harga maksimum ditetapkan pemerintah sehingga Pengembang harus mencari tanah yang murah untuk menekan biaya produksi dan sebagian besar Pengembang mencari tanah yang sedikit jauh dari pusat kota, walaupun pemerintah memberi subsidi kepada developer berupa penghapusan PPN dan memberikan kesempatan kepada Pengembang untuk mengajukan biaya pembangunan fasum maupun fasos.

Mengingat luas lahan yang semakin terbatas dan keterbatasan kemampuan MBR untuk menjangkau *landed houses*, maka *vertical houses* dinilai sebagai program yang cukup tepat. Salah satu bentuk *vertical houses* yang dinilai tepat untuk membantu MBR dalam menjangkau hunian yang laik adalah rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Rusunawa adalah bangunan blok bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang rusunawa). Pembangunan rusunawa merupakan konsekuensi dari pesatnya pembangunan kawasan perkotaan yang menimbulkan dampak seperti meningkatnya kepadatan penduduk, tingginya kepadatan bangunan, rendahnya tingkat pendapatan penduduk, rendahnya kualitas infrastruktur serta makin sempitnya lahan yang diperuntukkan bagi permukiman (Bramley, 2010).

Menurut Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007, Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN, BUMD, dan pihak swasta yang tempat usahanya berupa kios, toko, tenda dan los yang dimiliki dan dikelola oleh pedagang kecil, menengah, koperasi atau swadaya masyarakat yang proses jual beli dilakukan lewat proses tawar menawar.

Menurut Sadilah dkk (2011), pasar tradisional adalah sebuah tempat terbuka yang terjadi proses transaksi jual beli dengan proses tawar menawar. Di pasar tradisional ini para pengunjung tidak selalu menjadi pembeli, namun dapat menjadi penjual. Pasar tradisional dapat digolongkan ke dalam tiga bentuk yaitu pasar khusus, pasar terbuka dan pasar harian.

Menurut Gallion (1986), pasar tradisional adalah bentuk paling awal dari sebuah pasar yang terdiri dari deretan stan atau kios yang berada di ruang terbuka dan pada umumnya terletak disepanjang jalan utama dekat pemukiman penduduk. Sejak dahulu para pedagang dan petani sudah banyak melakukan pertukaran hasil mereka di tempat tersebut.

Mixed – Use Building merupakan bangunan multi fungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan fungsi yang berbeda. *Mixed - Use Building* menggabungkan antara fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang biasanya dimiliki oleh suatu pengembang. (Savitri, 2007)

Mixed - Use Building merupakan salah satu upaya pendekatan perancangan yang berusaha menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi yang berada di bagian area suatu kota yang memiliki luas area yang terbatas, harga beli tanah yang relatif mahal, lokasi tanah yang strategis, serta nilai ekonomi tinggi menjadi sebuah struktur yang kompleks dimana semua kegunaan dan fasilitas yang memiliki keterkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat. (Marlina, 2008)

Pada mulanya, *Mixed - Use Building* ini berkembang di Amerika dengan istilah *superblock*. *Superblock* sendiri memiliki arti proyek-proyek yang berskala besar yang terletak di tengah kota yang mulai dibangun dan dikembangkan setelah selesainya Perang Dunia II. Pada umumnya, pola *grid* menjadi pola ruang yang banyak digunakan di kota-kota besar yang berada di Amerika. Lahan-lahan yang berbentuk petak-petak ini kemudian disebut blok. Beberapa blok yang digunakan untuk menampung berbagai macam aktivitas itu kemudian disebut *superblock*. Proyek-proyek yang biasa dibangun pada *superblock* ini memiliki skala bangunan yang besar dan mampu menampung berbagai fungsi yang saling terintegrasi dan saling melengkapi antara yang satu dengan yang lain. Pada umumnya, fungsi yang digabungkan adalah fungsi hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain sebagainya.

Dengan menggabungkan fungsi bangunan dan membuat sebuah kota terhubung menggunakan konsep *Transit Oriented Development* (TOD). TOD yaitu suatu konsep pembangunan transformasi yang bersinergi dengan tata ruang guna

mengakomodasi pertumbuhan baru dengan memperkuat lingkungan tempat tinggal dan perluasan kegiatan maupun manfaatnya.

Investasi juga dilakukan supaya kita mendapatkan keuntungan dari uang yang kita berikan untuk suatu usaha, karena uang yang hanya disimpan biasanya nilai dari uang tersebut akan berkurang. (Suratman, 2001) menyatakan dalam bukunya sebagai berikut ini.

Investasi atau penanaman modal di dalam perusahaan tidak lain adalah menyangkut penggunaan sumber-sumber yang diharapkan akan memberikan imbalan (pengembalian) yang menguntungkan di masa yang akan datang. Downes dan Goodman (1991:209) memberikan pengertian investasi sebagai berikut:

“... Investment can refer to financial investement (where an investor puts money in a vehicle) or to an investement of effort and time on the part of individual who wants to reap profits from the success of his labor...”

Dari pengertian di atas menunjukkan bahwa investasi pada prinsipnya adalah penggunaan sumber keuangan atau usaha dalam waktu tertentu dari setiap orang yang menginginkan keuntungan darinya.

Namun investasi juga harus memperhitungkan beberapa aspek agar kita mendapatkan keuntungan. Brigham dan Houston (2010) menyatakan “...dari seluruh konsep ilmu keuangan yang ada, nilai waktu dari uang adalah konsep yang paling penting....”.

Pentingnya investasi mengharuskan perusahaan melakukan perencanaan dan studi kelayakan terhadap proyek investasi yang akan dilaksanakan. Studi kelayakan dapat diartikan sebagai metode percobaan dari suatu usaha terhadap kemungkinan laik atau tidaknya usaha tersebut dilakukan. Laik atau tidaknya suatu proyek didasarkan pada faktor-faktor seperti biaya yang akan dikeluarkan untuk proyek investasi tersebut, pemanfaatan, efisiensi serta keuntungan yang diharapkan.

Kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha atau proyek, disebut sebagai studi kelayakan bisnis (Ibrahim, 2003). Perencanaan adalah suatu proses menentukan apa yang ingin dicapai masa yang akan datang serta menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya. Sebagian kalangan berpendapat bahwa

perencanaan adalah suatu aktivitas yang dibatasi oleh lingkup waktu tertentu, sehingga perencanaan lebih jauh diartikan sebagai kegiatan terkoordinasi untuk mencapai tujuan tertentu dalam waktu tertentu.

Beberapa penelitian dan studi kasus yang pernah dilakukan dan menjadi acuan dalam menganalisis suatu investasi pada proyek properti antara lain.

2.1 Penelitian yang Pernah Dilakukan

Beberapa penulis pernah melakukan analisis investasi tentang hunian, baik hunian *vertical* maupun hunian *horizontal*.

2.1.1 Pandulu (2015)

Gilang Wahyu Pandulu mengambil topik “Analisis Kelaikan Finansial Investasi Pembangunan Perumahan” (Studi Kasus di Pengembang Cv. Ayogya Reka Cipta).

Variabel yang ditinjau sebagai berikut:

1. Modal dikelola sendiri
2. Suku bunga *flat*
3. Tinjauan analisis investasi dan masa kredit pada 3 tahun, 5 tahun, dan 10 tahun.

Hasil kesimpulan penelitian Tugas Akhir tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kelaikan finansial investasi pada perhitungan analisis adalah laik untuk tinjauan 3 tahun (NPV = Rp 871.819.152,73 ; IRR = 40,76% ; PP = 1,98 tahun ; PI = 1,28). Untuk tinjauan 5 tahun (NPV = Rp 1.008.036.558,28 ; IRR = 36,02% ; PP = 2,92 tahun ; PI = 1,32). Untuk tinjauan 10 tahun (NPV = Rp 1.146925.784,82 ; IRR = 30,80% ; PP = 4,68 tahun ; PI = 1,36)
2. Investasi yang paling menguntungkan adalah untuk masa tinjauan 3 tahun (NPV = Rp 871.819.152,73 ; IRR = 40,76% ; PP = 1,98 tahun ; PI = 1,28)

2.1.2 Senoaji (2011)

Anggoro Senoaji mengambil topik “Penggunaan Metode *Net Present Value (NPV)*, *Break Event Point (BEP)*, Dan Analisa Sensitivitas Dalam Analisa Kelaikan Investasi Apartemen Di Yogyakarta”.

Variabel yang ditinjau sebagai berikut:

1. *Net Present Value (NPV)*
2. *Break Event Point (BEP)*
3. Analisis Sensitifitas

Hasil kesimpulan penelitian Tugas Akhir tersebut adalah sebagai berikut:

1. Proyek pembangunan apartemen di Yogyakarta (di daerah Babarsari) laik untuk dilaksanakan bila menggunakan prinsip skenario tiga dengan nilai *Net Present Value (NPV)*, sebesar Rp. 509.345.308,80 > 0, *Break Event Point (BEP)* dicapai pada tahun ke 5,458 dengan pendapatan mencapai RP 56.890.314.474,00 dimana dari skenario tersebut pemilik proyek mendapatkan yang cukup (melebihi tingkat suku bunga deposito bank 6,5% per tahun).
2. Harga jual adalah yang paling sensitif. Harga jual ini sangat berpengaruh pada pendapatan.
3. Biaya pembangunan adalah parameter yang kurang sensitif dibandingkan harga jual.
4. Biaya pendukung seperti biaya operasional dan perawatan, pajak serta depresiasi adalah parameter yang kurang sensitif bila dibandingkan dengan harga jual dan biaya pembangunan.
5. Suku bunga adalah parameter yang kurang sensitif bila dibandingkan dengan ketiganya. Namun perubahan pada nilai suku bunga dapat mempengaruhi kelaikan suatu proyek.

2.1.3 Fairuzabady (2011)

Fairuzabady mengambil topik “Analisis Studi Kelaikan Investasi Perumahan Kelas Menengah Berdasarkan Aspek Finansial” (Studi Kasus Pada Pengembangan Perumahan Di Daerah Jalan Raya Tajem, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Yogyakarta)

Variabel yang ditinjau sebagai berikut:

1. Jumlah unit rumah
2. Pembagian jumlah tipe rumah
3. Pembayaran model Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

4. Pembayaran model *Cash Bertahap* (1 tahun)

Hasil kesimpulan penelitian Tugas Akhir tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sistem KPR maupun *cash bertahap* dinyatakan laik semua untuk pembangunan proyek perumahan kelas menengah.
2. Sistem KPR (BEP = RP 5.294.024.215,00 ; PP = Bulan ke 7,57 ; NPV = 1.315.711.958,00) maupun *cash bertahap* (BEP = RP 6.856.751.373,00 ; PP = Bulan ke 12,80 ; NPV = 924.902.819,00) diambil keputusan pada skenario ke-3 yang paling laik secara finansial diantara ketiga skenario yang diajukan untuk pembangunan proyek perumahan kelas menengah.

2.1 Perbedaan dengan Penelitian Ini.

Berdasarkan perbandingan ketiga penelitian tersebut, penelitian Tugas Akhir ini yaitu membuat studi perencanaan *Mixed-Use Building* dan pada lahan pasar kolombo dan tidak memperhitungkan harga tanah karena tanah milik pemerintah.