

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permasalahan permukiman dan perumahan yang dihadapi kota Palangka Raya semakin kompleks. Tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk dari daerah dan pulau lain yang menambah jumlah jiwa penduduk Kalimantan Tengah khususnya kota Palangka Raya.

Bahwa lahan di perkotaan semakin terbatas dan nilai lahan yang semakin meningkat serta mayoritas penduduk dari tingkat ekonomi rendah, menimbulkan permukiman-permukiman padat di kawasan yang dianggap strategis yaitu kawasan pusat kota, industri dan kawasan pendidikan serta perguruan tinggi.

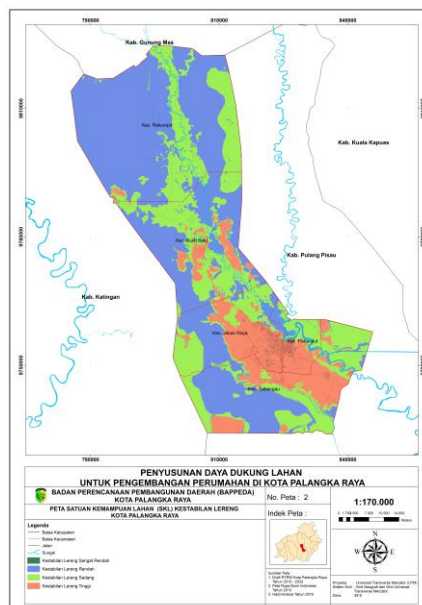
Harga tanah yang semakin tinggi, membuat masyarakat terutama mereka yang berpenghasilan menengah kebawah, mengalami kesulitan untuk mendapatkan harga tanah yang layak dan ideal untuk rumah. Kredit kepemilikan rumah pun menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi mereka. Alternatif pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi di atas yaitu pembangunan pembangunan perumahan di daerah pinggiran kota. Pembangunan pengembangan perumahan ini merupakan konsekuensi logis di kota besar terutama di kawasan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi. Di kota besar terlihat bahwa keterbatasan lahan bagi permukiman semakin terbatas. Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Sehingga pemukiman penduduk bergeser ke daerah pinggiran Kota atau Kabupaten sekitar.

Mengacu pada visi pembangunan Kota Palangka Raya sebagaimana dirumuskan oleh Pemerintah Kota Palangka Raya dan Provinsi Kalimantan Tengah, yaitu terwujudnya masyarakat pemukiman yang layak huni dan produktif serta memiliki prasarana dan sarana yang handal dan bermanfaat dalam pengembangan daerah yang teduh, indah, aman dan nyaman

Tidak mudah untuk mewujudkan hal tersebut, namun bukan berarti tidak dapat diwujudkan. Pemukiman yang layak huni adalah lingkungan yang aman dan nyaman. Untuk mewujudkannya sangat diperlukan penyediaan prasarana dan sarana yang memiliki kualitas dan kuantitas yang memadai dan mampu memberikan tingkat layanan yang memadai.

Kita sangat menyadari bahwa rumah adalah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan, baik secara individu maupun untuk kepentingan pengembangan daerah, karena adanya pembangunan perumahan yang terencana, maka setidaknya akan memberikan dampak positif bagi pengembangan dan penataan daerah sehingga daerah tersebut dapat terwujud sebagai daerah yang bebas dari pemukiman kumuh dan bahaya banjir serta ikut peran dalam membantu masyarakat untuk dapat memiliki rumah yang ideal serta aman dan nyaman

Sebagaimana layaknya Kota Palangka Raya yang berpenduduk 252.105 jiwa, dimana 51,15 % laki-laki dan 48,85 % perempuan pada akhir tahun 2015 (*BPS Pemkot Kota Palangka Raya*), juga dihadapkan pada permasalahan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan akan rumah, yang mayoritas juga dialami oleh Kabupaten di Provinsi Kalimantan Tengah. Gambar 1.1 Peta Administrasi Pemerintah Kota Palangka Raya



Sumber : Bapeda Pemerintah Kota Palangka Raya

Secara geografis Kota Palangka Raya terletak di Tengah Provinsi Kalimantan Tengah, memiliki luas sekitar 2.678,51 km². Daerahnya dataran yang rata, merupakan daerah penghasil sumber galian C yang cukup untuk pengembangan perumahan. Berdasarkan garis batas koordinatnya posisi Kota Palangka Raya terletak diantara 7° 43' – 8° 46' Lintang Selatan dan 113° 53' – 114° 38' Bujur Timur. Batas – batas administratifnya adalah sebagai berikut :

- Utara : Kabupaten Barito Selatan (Kota Buntok)
- Timur : Kabupaten Kotawaringin Timur (Kota Sampit)
- Selatan : Kabupaten Kapuas (Kota Kuala Kapuas)
- Barat : Kabupaten Kotawaringin Barat(Kota Pangkalan Bun)

Kota Palangka Raya merupakan daerah yang sangat strategis karena letaknya yang merupakan sisi penghubung antara Kabupaten, wilayah perairannya di bagian timur merupakan bagian dari perairan akses ke laut Jawa sementara di bagian selatan merupakan bagian dari kelaut Jawa juga dan di bagian selatan merupakan bagian akses ke Kalimantan Timur yang kaya dengan sumber daya alam. Seluruh wilayah tersebut telah memberikan manfaat besar bagi kemajuan ekonomi penduduk Kota Palangka Raya.

Salah satu kebijakan dan strategi yang perlu diterapkan adalah dengan mengurangi permasalahan-permasalahan yang timbul, khususnya di daerah kawasan dengan tingkat hunian yang sangat tinggi, seperti genangan atau banjir, pencemaran serta kerusakan lingkungan.

Peranan inilah yang hingga kini pemerintah telah berusaha mengurangi/menghilangkan daerah-daerah kumuh terutama daerah bantaran sungai yang nantinya daerah tepi sungai akan menjadi taman-taman kota untuk memperindah dan mempercantik wajah kota.

Upaya pemerintah untuk mewujudkan lahan perumahan yang strategi dan memiliki lingkungan yang teduh, indah, nyaman dan aman. Peranan swasta sangat dibutuhkan yang diharapkan dapat membantu pemerintah untuk menyiapkan lokasi-lokasi perumahan yang ideal dan memiliki nilai tambah bagi warga penghuni perumahan.

Sesuai rencana lokasi perumahan yang ada, luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk perumahan seluas 600.000 m² atau 223 Ha dari ketersediaan lahan seluas ±500 Ha atau 400.000 m² (80 %).

Tingginya tingkat pertumbuhan perumahan di Kota Palangka Raya pada kenyataan tersebut dan didukung oleh besarnya keinginan untuk menciptakan Kota Palangka Raya sebagai kota yang teduh, indah, aman dan nyaman, maka pembangunan perumahan akan ditinjau kelayakannya dari sisi teknis, pasar dan ekonomis (finansial).

Dengan latar belakang di atas, maka penelitian ini disusun untuk menganalisis kelayakan dan investasi pada proyek pembangunan perumahan FLORA PERMATA RESIDENCE di Kota Palangka Raya dengan ditinjau kelayakannya dari sisi teknis, pasar dan ekonomis.

1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang di atas, kelayakan penelitian ini (proyek pembangunan perumahan) dilihat dari keuntungan investasi tersebut di masa akan datang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana aliran keuangan (cash flow) pada proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya ?
2. Bagaimana kelayakan investasi pada proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya berdasarkan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Benefit Cost Ratio (BCR) ?

3. Apakah investasi pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya layak dilaksanakan ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mendapatkan aliran keuangan (cash flow) pada proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya
2. Menemukan tingkat kelayakan investasi proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya
3. Menghasilkan nilai kelayakan untuk dilaksanakan pada proyek pembangunan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya
4. Menentukan kelayakan Pembangunan perumahan Flora Permata Residence.

1.4 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

1. Penelitian hanya membahas mengenai aspek – aspek dari segi investasi (aspek pasar, aspek teknis, aspek finansial) dan pengalokasian modal.
2. Analisa hanya dilakukan terhadap estimasi keuangan dari investor.
3. Analisis ekonomi didasarkan pada penilaian kelayakan investasi yang meliputi : Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Benefit Cost Ratio (BCR).
4. Data yang digunakan diperoleh dari proyek pembangunan pengembangan perumahan Flora Permata Residence di Kota Palangka Raya.
5. Tidak memperhatikan aspek politis

1.5. Manfaat Penelitian

1. Manfaat penelitian ini bagi pengembang / investor, yaitu :
 - Diharapkan akan dapat memberi informasi / masukan kepada investor, yaitu membantu pengambilan keputusan dalam mengkuantifikasi risiko pada suatu proyek investasi perumahan
 - Meningkatkan daya tarik bagi pemilik modal untuk melakukan investasi pada pengembangan pembangunan perumahan
2. Manfaat penelitian ini bagi Pemerintah Kota Palangka Raya dan penduduk, yaitu :
 - Menciptakan pemukiman yang layak huni sebagai lingkungan yang nyaman dan aman serta indah
 - Merencanakan penyediaan prasarana dan sarana yang memiliki kualitas dan kuantitas yang memadai sehingga memberikan tingkat layanan yang memadai.
3. Manfaat penelitian ini bagi ilmu pengetahuan / para akademis, yaitu :
 - Diharapkan dapat memberikan manfaat yang berupa pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman investasi khususnya di bidang konstruksi terhadap suatu investasi jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan investasi tersebut