BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan mempunyai rumah hunian sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan primer yang mendasar (*basic need*) bagi manusia. Pertumbuhan penduduk, peningkatan pendapatan ekonomi per kapita, dan pertumbuhan domestik bruto (PDB) suatu daerah merupakan parameter-parameter yang sangat berkaitan dengan peningkatan kebutuhan properti. Sebelum terjadi krisis moneter di Indonesia di akhir tahun 1997, perkembangan bisnis konstruksi di sektor properti benar-benar pesat, bahkan pada masa-masa inilah oleh banyak kalangan disebut sebagai masa *booming* bisnis konstruksi di bidang properti.

Meningkatnya permintaan (*demand*) pasar terhadap hunian yang layak, dari tipe sangat sederhana, sederhana, menengah sampai rumah mewah, menjadikan para pengembang berlomba-lomba untuk memperluas jangkauan bisnisnya dengan meningkatkan penyediaan (*suply*) perumahan. Kebutuhan untuk mendapatkan lahan di daerah perkotaan sebagai areal permukiman, menjadikan kawasan-kawasan yang tidak lazim digunakan untuk permukiman telah dirambah untuk pembangunan

permukiman. Salah satu kawasan yang seringkali dijadikan obyek pembangunan permukiman adalah kawasan sempadan hingga bantaran sungai.

Peminat perumahan di kawasan bantaran sungai dari lapisan menengah ke atas masyarakat kota, yang disebabkan oleh kecenderungan perumahan yang eksklusif dan segi cita rasa estetika lapisan menengah perkotaan. Namun perumahan di kawasan bantaran sungai jika tidak direncanakan secara komprehensif akan menimbulkan konflik kepentingan antara masyarakat, pengembang dan pemerintah. Perencanaan pembangunan permukiman membutuhkan analisis yang cermat dalam hal biaya pembangunan dan biaya perawatan.

Proyek perumahan di kawasan bantaran sungai ditinjau dari segi daya dukung ekologi dapat dikategorikan tidak ramah lingkungan. Studi kasus yang dilakukan pada penelitian ini pada pembangunan perumahan Griya Taman Siswa Indah di kawasan bantaran Sungai Code, Kota Yogyakarta menemukan fakta-fakta empiris bahwa lahan yang digunakan untuk pembangunan, sesuai dengan RUTRK Yogyakarta tahun 1994-2004 adalah kawasan konservasi lingkungan.

Pihak pengembang mengalokasikan dana investasi untuk melakukan pelestarian lingkungan di kawasan proyek. Faktor penambahan biaya pemulihan lingkungan yang rusak dan pemeliharan bangunan selama masa kredit seringkali disebut dengan *external cost*. Sehingga dampak kerusakan lingkungan akibat proyek ini dapat ditanggulangi semaksimal mungkin.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kami bermaksud mengadakan evaluasi investasi proyek perumahan di Kawasan Bantaran Sungai Code, Yogyakarta.

1.2 Pokok Masalah

Kelayakan investasi proyek perumahan berkaitan dengan sistem pembangunan berwawasan lingkungan di kawasan bantaran Sungai Code, Kota Yogyakarta.

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui prospek proyek ini berdasarkan analisis pasar.
2. Mengetahui kelayakan proyek melalui analisis lingkungan hidup dan perhitungan atas: Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS), Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), *Net Present Value* (NPV), *Break Even Point* (BEP) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR).
3. Mengetahui besarnya biaya eksternal berupa biaya sosial dan pemeliharaan lingkungan kawasan bantaran sungai yang dialokasikan pada proyek ini dalam jangka waktu pemeliharaan 10 tahun.
4. Mengetahui manfaat proyek perumahan di kawasan bantaran sungai bagi penanam modal (investor), pengembang (*developer*), pemerintah daerah dan masyarakat banyak.

1.4 Batasan Masalah

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian, permasalahan yang akan ditinjau dibatasi sebagai berikut :

1. Obyek penelitian adalah kawasan bantaran Sungai Code, di Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Sampel penelitian hanya terbatas pada proyek perumahan Griya Taman Siswa Indah Blok A.3 (tipe 116/317) dan A.4 (tipe 116/318) yang dibangun oleh pengembang PT. Intan Tunggal Kharisma di Kawasan Bantaran Sungai Code, Kota Yogyakarta.
3. Biaya lingkungan (*environmental cost*) adalah perkiraan nilai nominal dari dampak sosial dan lingkungan yang diakibatkan oleh proyek perumahan di kawasan sungai dan sekitarnya.
4. Studi kelayakan dari segi lingkungan dan konstruksi bangunan, berdasarkan pada peraturan perundangan-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah dan Rencana Tata Ruang Kota.
5. Studi kelayakan investasi dan pasar berdasarkan analisis finansial: Tingkat Pengembalian Investasi (TPI), Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS), *Net Present Value* (NPV), *Break Even Point* (BEP), *Benefit Cost Ratio* (BCR).
6. Untuk kenaikan biaya operasional dan pemeliharaan (OM) n tahun ke depan dipakai inflasi sebesar 10% untuk harga yang berlaku dalam jangka waktu pemeliharaan selama 10 tahun.
7. Dalam perhitungan biaya pengembalian dalam n-tahun kedepan, biaya *Internal Rate of Return* (IRR) dianggap sama dengan suku bunga, diambil suku bunga tertinggi selama krisis moneter yaitu sebesar 30 % pada tahun 1998 (KPR-BTN).

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kelayakan investasi proyek perumahan di kawasan bantaran sungai dengan mempertimbangkan aspek sosial dan kelestarian lingkungan hidup.
2. Mengetahui besarnya keuntungan (*profit*) dan manfaat (*benefit*) proyek bagi pengembang dan masyarakat perkotaan.
3. Sebagai referensi dan masukan informasi bagi pengembang (*developer*) dalam merinci biaya eksternal, pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur perumahan di kawasan bantaran sungai.
4. Sebagai acuan dan masukan bagi pengambil kebijakan (*decision maker*) di lembaga eksekutif dan legislatif daerah, terhadap pembangunan proyek-proyek perumahan di kawasan bantaran sungai pada masa sekarang dan masa yang akan mendatang.
5. Manfaat bagi peneliti adalah dapat mengetahui cara perhitungan dampak lingkungan proyek yang terjadi apabila dinominalkan dalam bentuk rupiah.
6. Mahasiswa jurusan Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Teknik Sipil Hidrologi, Teknik Arsitektur dan Teknik Lingkungan dapat menjadikan hasil studi ini sebagai acuan untuk studi lebih lanjut mengenai masalah-masalah yang ada dalam proyek ini, sesuai dengan disiplin ilmunya.