

BAB I

PENDAHULUAN

www.itk.ac.id

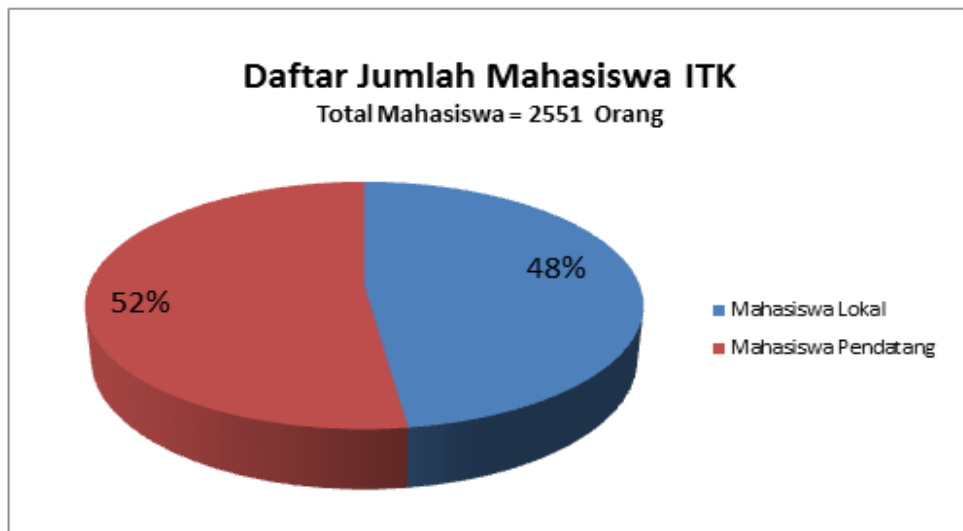
1.1 Latar Belakang

Balikpapan sebagai salah satu kota besar dengan jumlah penduduk mencapai 600 ribu lebih jiwa (BPS Kota Balikpapan Tahun 2019) menjadi salah satu kota yang cukup padat di wilayah Kalimantan. Berdasarkan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Balikpapan Tahun 2012, rencana pengembangan pola ruang kawasan budidaya lebih banyak mengarah ke Balikpapan Utara. Pemusatan pembangunan dikawasan pusat kota mengakibatkan wilayah bagian kota lainnya kurang berkembang, terkesan tertinggal dan terisolisir dari pusat kota. Sehingga dalam Rencana Sistem Kota Balikpapan, pertumbuhan dan perkembangan kota diarahkan ke bagian utara dan timur kota.

Sesuai RTRW Kota Balikpapan Tahun 2012, Kelurahan Karang Joang Balikpapan Utara merupakan salah satu kawasan potensial yang diperuntukkan sebagai Kawasan perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, pariwisata serta pendidikan. Berdasarkan RTRW tersebut, dikawasan Utara Balikpapan terdapat Kawasan Industri Kariangau (KIK) dengan luas 2,189.93 Ha. Selain itu, pembangunan juga dilakukan untuk penambahan fasilitas pendidikan perguruan tinggi negeri baru yaitu Institut Teknologi Kalimantan yang terletak di kawasan Km 15 Kelurahan Karang Joang. Adanya kampus tersebut membuka peluang untuk mahasiswa diluar daerah menempuh pendidikannya di Balikpapan. Sehingga akan berdampak pada peningkatan jumlah penduduk disekitar kawasan Karang Joang Balikpapan.

Kebutuhan akan rumah tinggal menjadi salah satu kebutuhan bagi para pendatang khususnya mahasiswa ITK yang berasal dari luar kota bahkan luar pulau. Dalam kondisi ini biasanya mahasiswa akan menyewa tempat kos. Rumah kos atau yang biasa disebut Kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan utama bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar daerah asalnya. Hal ini mendorong kebutuhan akan hunian menjadi hal yang tidak dapat dihindari.

Peluang bisnis penyedia kebutuhan primer mahasiswa dikawasan kampus ITK menjadi prospektif, karena dapat memberikan *income* jangka panjang yang berkelanjutan. Peluang tersebut juga didukung oleh jumlah mahasiswa serta presentase mahasiswa lokal (Mahasiswa asli Balikpapan) dan mahasiswa pendatang (Mahasiswa Rantau) ITK yang ditunjukkan pada Gambar 1.1.



Gambar 1.1 Daftar Jumlah Mahasiswa Institut Teknologi Kalimantan

Sumber: Akademik dan Kemahasiswaan ITK Tahun 2019

Di kelurahan Karang Joang, peluang bisnis rumah kos cenderung meningkat dimana terdapat berbagai kawasan industri, kawasan pariwisata dan kawasan pendidikan tinggi. Pertambahan jumlah penduduk perlu didukung dengan ketersediaan tempat tinggal. Pada bagian utara Balikpapan, masih didominasi oleh kawasan hutan dan belum adanya perumahan yang cukup banyak sebagai tempat tinggal khususnya untuk para pekerja dan mahasiswa yang akan menetap di Balikpapan bagian Utara. Faktor tersebut membuat beberapa developer mulai mengekspansi pasar mereka ke daerah Karang Joang.

Perumahan D'Carjoe, Rumah Kos Exclusive yang terletak di Kawasan Strategis di Jalan Soekarno Hatta Km 15 Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan dan dikembangkan oleh PT. Koprime Sandhy Sejahtera. Perumahan D'Carjoe merupakan perumahan yang memiliki konsep Rumah Kost Exclusive dengan lokasi yang sangat strategis dimana Perumahan D'Carjoe menawarkan kemudahan akses menuju jalan tol, sekolah, kampus, kawasan

industri, kawasan wisata serta fasilitas strategis lainnya. Perumahan ini menawarkan investasi yang menarik dikarenakan desain yang memiliki konsep rumah kost exclusive dengan kenyamanan, keamanan dan keuntungan di kawasan yang sangat prospektif untuk investasi karena berada pada kawasan yang akan berkembang sesuai RTRW Kota Balikpapan Tahun 2012. Hal ini memberi peluang bagi pembeli untuk membuka bisnis jasa pelayanan kos untuk memenuhi kebutuhan hunian mahasiswa ITK khususnya mahasiswa pendatang dari luar Balikpapan. Dengan spesifikasi demikian, perumahan D'Carjoe menargetkan peminat dengan segmen pasar untuk kelas menengah dengan harga mulai dari 400 juta.

Pada perencanaannya, Perumahan D'Carjoe menyediakan 3 tipe rumah yaitu Zamrud (105/112), Shafire (85/90), dan Ruby (42/90). Bangunan perumahan ini terdiri dari satu lantai dan dua lantai. Saat ini proyek perumahan D'Carjoe sedang berjalan dan beberapa rumah telah dibangun. Tipe Zamrud memiliki luas bangunan 105 m² dengan luas tanah 112 m², Tipe Shafire memiliki luas bangunan 85 m² dengan luas tanah 90 m² dan Tipe Ruby memiliki luas bangunan 42 m² dengan luas tanah 90 m². Berikut adalah jumlah rencana unit rumah yang akan dibangun dan kondisi riil yang telah terjual seperti yang ditunjukkan pada Tabel 1.1.

Tabel 1.1 Daftar Jumlah Unit Rumah yang Akan Dibangun dan Jumlah Unit Rumah yang Telah Terjual

| Type | Jumlah (Unit) | Terjual (Unit) | Sisa (Unit) |
|---------|---------------|----------------|-------------|
| Zamrud | 20 | 13 | 7 |
| Safhire | 20 | 9 | 11 |
| Ruby | 8 | 1 | 7 |

Sumber: Hasil Wawancara (2019)

Pada kenyataannya, terjadi perubahan *site layout* pada kondisi riil dilapangan dengan perencanaannya. Pada pelaksanaannya, terjadi penambahan untuk jenis Tipe Rumah yaitu Tipe Ruby (42/90). Perubahan ini diduga terjadi karena adanya faktor harga dan nilai keuntungan yang menyebabkan munculnya perubahan antara rencana dan kondisi riil penjualan pada perumahan D'Carjoe. Untuk rumah Tipe Ruby (42/90) hingga saat ini masih kurang diminati pasar.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka perlu dilakukan optimasi keuntungan Perumahan D'Carjoe dengan menentukan harga jual unit rumah menggunakan metode analisis deskriptif dan analisis linear programming. Pada tugas akhir ini, akan dilakukan optimasi keuntungan developer pada proyek pembangunan Perumahan D'Carjoe dengan menentukan harga jual unit rumah menggunakan metode analisis deskriptif. Untuk mendapatkan keuntungan maksimum yang dapat diperoleh untuk proyek Perumahan D'Carjoe, maka akan dilakukan penyesuaian jumlah masing-masing tipe rumah berdasarkan luas lahan yang tersedia menggunakan metode linier programming.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat diambil perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana menentukan harga jual untuk setiap unit rumah dengan menggunakan HSPK Balikpapan Tahun 2019 pada Perumahan D'Carjoe?
2. Bagaimana mengetahui jumlah optimum setiap unit rumah yang dapat dibangun untuk mendapatkan keuntungan maksimum yang dapat diperoleh dari proyek pembangunan perumahan D'Carjoe ?

1.3 Batasan Masalah

Untuk memudahkan di dalam penguasaan materi permasalahan yang ada dalam penelitian ini, maka diperlukan pembatasan masalah yang meliputi:

1. Penelitian dilakukan pada proyek perumahan D'Carjoe.
2. Penelitian dilakukan terhadap rumah tipe Zamrud (105/112), Shafire (85/90) dan Ruby (42/90).
3. Dasar perhitungan yang digunakan adalah Analisis Deskriptif
4. Untuk mendapatkan keuntungan maksimum, dilakukan penyesuaian jumlah optimum masing-masing tipe rumah yang dapat dibangun berdasarkan luas lahan yang tersedia menggunakan metode linier programming.
- 5.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui harga jual untuk setiap unit rumah dengan menggunakan HSPK Balikpapan Tahun 2019 pada Perumahan D'Carjoe.
2. Mengetahui jumlah optimum setiap unit rumah yang dapat dibangun untuk mendapatkan keuntungan maksimum yang dapat diperoleh dari proyek pembangunan perumahan D'Carjoe.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian Optimasi Keuntungan Developer Pada Perumahan D'Carjoe adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pengalaman bagi penulis untuk menambah pengetahuan dalam bidang bisnis properti.
2. Sebagai salah satu pertimbangan ataupun masukan bagi pihak pengembang yang akan melaksanakan proyek yang sama untuk menghindari resiko kerugian.
3. Sebagai acuan bacaan atau referensi pustaka untuk melakukan penelitian yang serupa.

1.6 Lokasi Penelitian

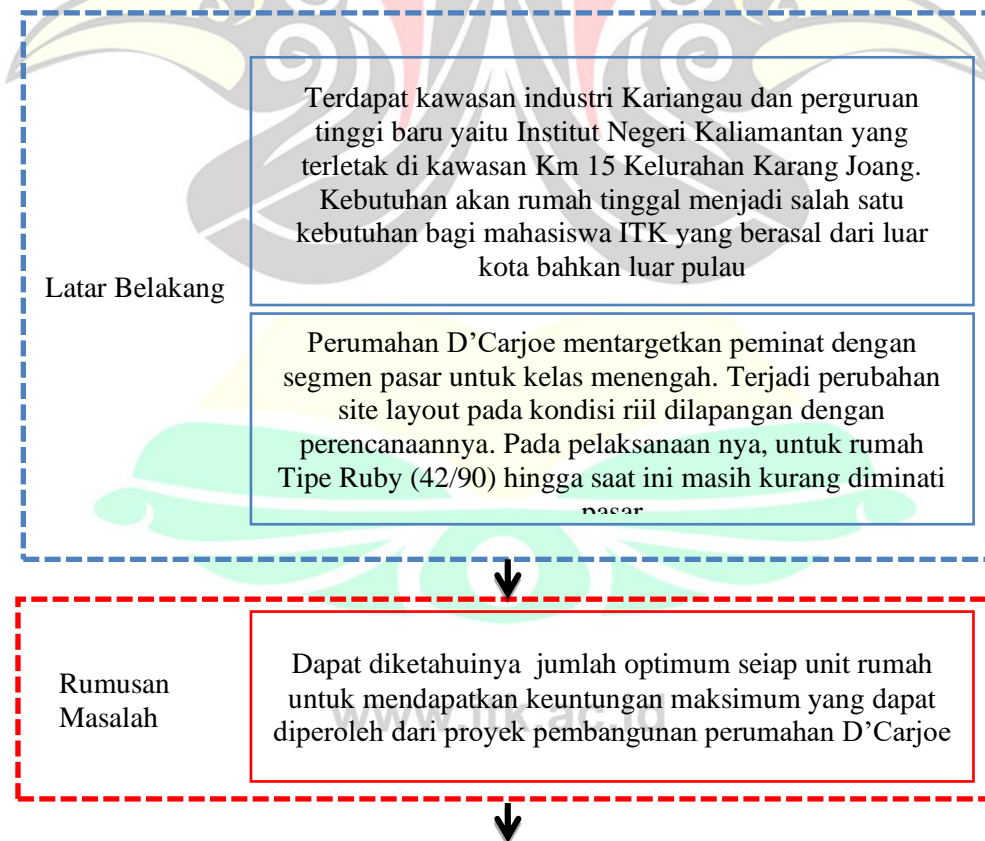
Adapun lokasi studi pada penelitian Optimasi Keuntungan Developer Pada Perumahan D'Carjoe, terletak di Kawasan Jalan Soekarno Hatta Km 15 Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan yang dapat dilihat pada Gambar 1.2.

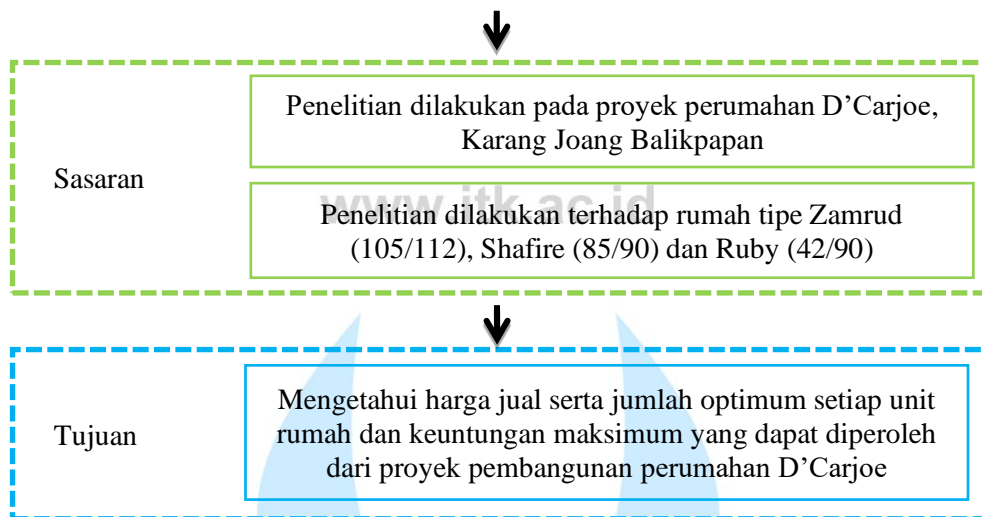


Gambar 1.2 Lokasi Perumahan D'Carjoe

1.7 Kerangka Penelitian

Adapun kerangka berfikir dalam pengerjaan tugas akhir dapat dilihat pada Gambar 1.3.





Gambar 1.3 Diagram Kerangka Penelitian

