

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar yang ada di Asia Tenggara bahkan di dunia, dengan ribuan pulau yang tersebar di seluruh penjuru Indonesia, membentang dari Sabang hingga Merauke. Beberapa pulau besar yang tersebar di Indonesia ialah Pulau Kalimantan, Pulau Jawa, Pulau Sulawesi, Pulau Sumatera, dan Pulau Papua. Hingga saat ini, Indonesia memiliki 34 provinsi dengan provinsi termuda yang baru disahkan pada tahun 2012.

Satu di antara provinsi yang ada di Indonesia ialah Provinsi Kalimantan Barat. Provinsi ini menjadi provinsi dengan luas wilayah terbesar keempat setelah Kalimantan Timur dan Kalimantan Tengah. Provinsi ini memiliki berbagai potensi alam yang dapat digali oleh masyarakatnya. Tercatat bahwa Provinsi Kalimantan Barat menjadi penghasil CPO terbesar di Indonesia. Selain itu, Provinsi Kalimantan Barat juga menyumbang beberapa komoditas dengan nilai yang lebih bagi perekonomian nasional. Sebagai contoh atas komoditas tersebut ialah bauksit, kelapa sawit, karet, dan kelapa. Sementara itu, untuk komoditas ekspor, provinsi ini dapat mengekspor jutaan ton bauksit ke luar negeri.

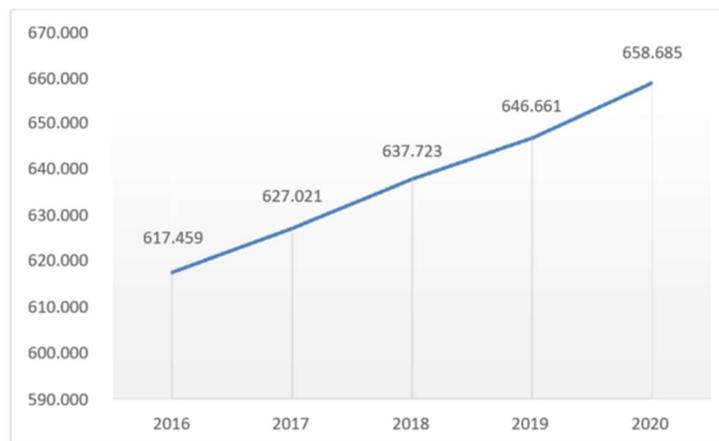
Pontianak merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Barat. Pontianak memiliki luas daerah sebesar 118,3 kilometer persegi. Luas daerah ini hanya 0,08 persen dari keseluruhan luas Provinsi Kalimantan Barat. Secara administratif, Kota Pontianak terdiri dari beberapa wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Pontianak Utara, Kecamatan Pontianak Timur, Kecamatan Pontianak Selatan, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kecamatan Pontianak Kota, dan Kecamatan Pontianak Barat. Kota Pontianak juga dikenal dengan julukan Kota Khatulistiwa dengan Tugu Khatulistiwa sebagai simbolnya yang berada di daerah siantan.

Secara geografis Kota Pontianak dilalui oleh sungai terpanjang di Indonesia yaitu Sungai Kapuas, yang mana sungai ini telah menjadi penopang kehidupan masyarakat di sekitarnya. Masyarakat menjadikan Sungai Kapuas sebagai sumber bahan baku air minum sejak 300 tahun yang lalu. Selain itu, sungai ini membantu kegiatan masyarakat dalam logistik serta menjadi sarana transportasi bagi penduduk maupun industri. Tidaklah heran, kota ini menjadi kota perdagangan dan jasa bagi Provinsi Kalimantan Barat. Oleh karena itu, banyak penduduk yang datang dan menetap untuk melanjutkan kehidupannya di sini. Hal ini juga membuat Kota Pontianak menjadi kota terpadat yang ada di Provinsi Kalimantan Barat.

Berdasarkan data kependudukan terbaru yang diperoleh dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (DISDUKCAPIL) Kalimantan Barat, jumlah penduduk di Kota Pontianak pada semester satu tahun 2021 sebanyak 672.440 jiwa.

Jika dibandingkan dengan jumlah penduduk pada semester sebelumnya terdapat kenaikan sebesar 0,13 persen. Sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kalimantan Barat juga menunjukkan tren kependudukan yang terus meningkat dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2020. Kenaikan tersebut dapat dilihat pada grafik berikut ini.

Gambar I. 1 Jumlah Pertumbuhan Penduduk di Kota Pontianak



Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat

Tercatat pada tahun 2020, Kota Pontianak memiliki laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,86 persen dengan kenaikan sebesar 0,46 persen dari tahun 2019. Laju pertumbuhan penduduk ini tentu memberikan dampak positif dan negatif bagi Kota Pontianak. Pertambahan penduduk di Kota Pontianak akan memberikan peluang melimpahnya tenaga kerja yang ada. Sementara itu, kenaikan jumlah penduduk ini juga tentunya akan menimbulkan masalah klasik yang sering terjadi

pada kota berkembang, yaitu meningkatnya kebutuhan lahan untuk pemukiman penduduk (Makarau, 2011).

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat ini, membuat kepadatan Kota Pontianak semakin tinggi. Dengan luas lahan yang hanya sebesar 107,82 kilometer persegi ini. Kota Pontianak memiliki kepadatan penduduk sebesar 6.109 jiwa per kilometer. Kepadatan ini terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terjadi. Hal ini tentunya juga berdampak terhadap kebutuhan primer yang mereka perlukan, salah satunya yaitu kebutuhan akan tempat tinggal.

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Kota Pontianak dengan tahun dasar 2002 menunjukkan peningkatan yang sangat besar pada tahun 2021, yaitu sebesar 175,91 pada kuartal satu. Pada tahun 2020, Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) di Kota Pontianak sempat mengalami penurunan dikarenakan adanya pandemi Covid-19. Sementara itu, peningkatan paling signifikan terjadi pada kuartal dua tahun 2021, yaitu sebesar 1,95 persen dari kuartal sebelumnya. Peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada kuartal dua merupakan peningkatan tertinggi dalam lima tahun terakhir.

Terjadinya pandemi Covid-19 di Indonesia, tentunya memberikan dampak terhadap seluruh aspek kehidupan masyarakat. Banyak masyarakat yang kemudian diberhentikan karena perubahan tempat mereka bekerja tidak mampu membayar upah yang dijanjikan. Hal ini membuat masyarakat sulit untuk mendapatkan

pendapatan, sehingga mereka lebih memilih untuk menabung uang yang tersisa daripada membelanjakannya. Kurangnya belanja masyarakat terutama untuk barang yang bernilai besar seperti properti perumahan membuat permintaan akan properti menurun (Cnnindonesia.com, 2020).

Di sisi lain, pemerintah mulai meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di seluruh daerah tidak terkecuali pada Provinsi Kalimantan Barat. Berdasarkan SHPR yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Provinsi Kalimantan Barat mengalami peningkatan tertinggi pada tahun 2020 silam. Peningkatan ini merupakan peningkatan tertinggi dibandingkan dengan lima tahun sebelumnya. Kebijakan ini tentunya meningkatkan permintaan akan properti residensial di Kota Pontianak (Bank Indonesia, 2021).

Hal tersebut memberikan peluang bagi para *developer* yang ada di Kota Pontianak. Mereka akan lebih terdorong untuk membangun lebih banyak properti residensial kembali. Keadaan ini menarik perhatian penulis untuk menganalisis kondisi pasar atas permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana tren permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak sebelum pandemi Covid-19 (2017 - 2019) dan semasa pandemi Covid-19 (2020 - 2021) ?
- 2) Bagaimana kondisi pasar properti residensial di Kota Pontianak sebelum pandemi Covid-19 (2017 - 2019) dan semasa pandemi Covid-19 (2020 - 2021) ?
- 3) Bagaimana proyeksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak setelah pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang diharapkan akan tercapai dari penulisan karya tulis ini antara lain:

- 1) Untuk mengetahui tren permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak sebelum pandemi Covid-19 (2017 - 2019) dan semasa pandemi Covid-19 (2020 - 2021).
- 2) Untuk memaparkan kondisi pasar properti residensial di Kota Pontianak sebelum pandemi Covid-19 (2017 - 2019) dan semasa pandemi Covid-19 (2020 - 2021).
- 3) Untuk memberikan prediksi permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak setelah pandemi Covid-19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pembahasan Karya Tulis Tugas Akhir ini akan berfokus pada gambaran umum kondisi properti residensial di Kota Pontianak mulai dari analisis terkini permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak sampai pada kondisi pasar properti residensial di Kota Pontianak pada masa sebelum pandemi Covid-19 (2017-2019), selama pandemi Covid-19 (2020-2021), dan setelah pandemi Covid-19. Pembahasannya yang dilakukan oleh penulis hanya akan berada pada lingkup properti residensial berupa rumah tapak di Kota Pontianak. Kemudian, hasil dari analisis tersebut akan menjadi acuan untuk memberikan gambaran mengenai kondisi pasar properti residensial berupa rumah tapak di Kota Pontianak.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1) Ilmu Pengetahuan

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memberikan ilmu pengetahuan di bidang *real estate* terkhusus kepada properti residensial dilihat dari sisi permintaan dan penawaran serta kondisi pasarnya.

2) Pemerintah

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan kepada pemerintah daerah Kota Pontianak dalam merencanakan

pengembangan dan kebijakan terkait properti residensial yang ada di Kota Pontianak.

3) Masyarakat

Penulisan penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi lebih kepada masyarakat terkait bagaimana prospek properti residensial di Kota Pontianak dalam hal melakukan jual beli rumah. Penulisan penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sedikit gambaran bagi para pihak investor dan *developer* properti residensial di Kota Pontianak terkait kondisi pasar atas properti tersebut.

4) Penilai

Penulisan penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada penilai yang ada di Kota Pontianak sebagai satu di antara acuan terkait kondisi pasar properti residensial yang ada di Kota Pontianak.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pertama berisi gambaran umum mengenai permasalahan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang diangkat oleh penulis. Bab pendahuluan meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab kedua akan dijabarkan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan analisis pasar properti yang merujuk kepada properti residensial dan didukung oleh penelitian-penelitian terdahulu.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ketiga akan dipaparkan mengenai pembahasan atas rumusan masalah yang diangkat dalam karya tulis ini melalui pengolahan data sekunder yang telah didapat beserta teori-teori yang telah dikumpulkan. Metode untuk mengolah data dalam penelitian ini menggunakan analisis secara kuantitatif yaitu pengambilan kesimpulan menggunakan angka-angka hasil perhitungan. Hasil pembahasan akan mengerucut pada permintaan dan penawaran properti residensial di Kota Pontianak sehingga pembaca akan mengetahui kondisi properti residensial di Kota Pontianak.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi ringkasan atas pembahasan yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya serta menjawab permasalahan yang dikaji dalam KTTA ini.