

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada developer yang melaksanakan investasi perumahan di Kota Semarang, investasi perumahan di Kota Semarang didasarkan oleh permintaan dan penawaran rumah di Kota Semarang, birokrasi dan legalitas dalam melaksanakan investasi di Kota Semarang, penerapan harga yang diterapkan oleh developer, fasilitas yang menunjang perumahan, serta pemasaran yang dilakukan oleh para developer.

##### **5.1.1. Kondisi Investasi perumahan di Kota Semarang**

Permintaan rumah yang masih tinggi di Kota Semarang menjadi penyebab utama terjadinya investasi properti perumahan di Kota Semarang. Perlu di pahami bahwa dengan adanya permintaan suatu kebutuhan, menjadi dasar adanya penawaran kebutuhan yang memunculkan adanya investasi. Selain itu, Kota Semarang sendiri merupakan Kota Metropolitan terbesar kelima (5) di Indonesia, sehingga memiliki pertumbuhan ekonomi yang baik, serta dukungan infrastruktur dan dukungan pemerintah yang baik terhadap investor perumahan di Kota Semarang.

##### **5.1.2. Faktor-Faktor Pendorong.**

Aspek legalitas maupun birokrasi, menjadi faktor yang mempengaruhi developer dalam melaksanakan investasi properti perumahannya di Kota Semarang. Setiap daerah memiliki peraturan yang telah ditentukan bagi para

developer untuk melakukan investasi properti. Salah satu unsur dari legalitas izin adalah banyaknya dan lamanya perizinan yang diminta oleh pengembang untuk mendirikan perumahan. Namun pada akhir-akhir ini pemerintah telah berupaya menyederhanakan dan menyingkat waktu untuk perizinan pembangunan perumahan. Dimana dari 40 perizinan yang harus dilewati, kini dipermudah menjadi 8 perizinan untuk mendirikan suatu perumahan.

Selain dari izin, tata ruang serta kesiapan infrastruktur dari daerah yang menjadi tujuan investasi menjadi hal yang penting dalam melaksanakan investasi. Pemerintah Kota Semarang mengatakan dengan melihat kondisi infrastruktur yang ada saat ini, Kota Semarang diprediksi hanya sanggup menampung penduduk sebanyak 2,3juta jiwa. Dengan demikian, maka menjadi tugas utama bagi PemKot Semarang untuk meningkatkan kualitas infrastruktur, dimana dengan peningkatan infrastruktur, peningkatan investasi properti juga akan meningkat

Namun dalam penelitian ini, semua developer yang diwawancarai mengungkapkan optimis terhadap investasi properti di Kota Semarang, dengan kerjasama yang baik dengan Pemerintah Kota Semarang, maka dukungan investasi akan baik. Begitu juga dengan faktor-faktor lain yang mempengaruhi investasi properti di kota Semarang pada tahun 2014-2015, para developer optimis dan mampu mengendalikan beragam faktor tersebut dengan baik, sehingga investasi berjalan lancar.

Faktor yang mempengaruhi developer atau investor berikutnya adalah menganalisa lapangan. Para developer harus menganalisa apa yang terjadi di lapangan (Kota Semarang) agar investasi perumahan yang dilakukan tidak menjadi masalah. Berdasarkan data yang dikumpulkan bahwa pengembang melakukan pembangunan perumahan kembali berdasar pada Permen. tentang Rumah berimbang, yaitu 1:2:3. Tidak hanya itu, konsumen Kota Semarang memiliki ketertarikan terhadap properti yang memiliki atraksi ataupun fasilitas yang menunjang properti tersebut.

Pasar perumahan di Kota Semarang juga menunjukkan kebaikan, dengan nilai konsumsi yang diberikan oleh berbagai Bank di Kota Semarang untuk konsumsi rumah menunjukkan peningkatan dari tahun 2015 hingga 2016, dengan nilai lebih dari 3 triliun rupiah. Sehingga angka tersebut menunjukkan pasar (konsumen) merespon dengan baik produk real estate di Kota Semarang. Kondisi tersebut juga disetujui oleh narasumber kedua dan ketiga sebagai pengembang, bahwa kondisi pasar real estate (perumahan) di Kota Semarang menunjukkan kondisi yang baik dan mendukung investor dalam berinvestasi perumahan.

### **5.1.3. Resiko Investasi Perumahan di Kota Semarang.**

Data dalam penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat resiko yang dihadapi oleh developer yang melaksanakan investasi di Kota Semarang, yaitu persaingan antar developer yang makin kompetitif, kemudian konsumen di Kota Semarang yang makin selektif dalam memilih produk rumah.

Namun hal tersebut tidaklah menjadi suatu resiko yang berarti dikarenakan potensi pasar, nilai investasi, daya konsumsi terhadap perumahan yang terus tumbuh dengan baik. Dengan demikian hal tersebut menunjukkan bahwa resiko pasti terdapat pada suatu investasi, terutama dalam hal ini. Namun hal tersebut bukanlah menjadi halangan yang berarti bagi investor perumahan (developer) di Kota Semarang.

#### **5.1.4. Pemasaran perumahan di Kota Semarang**

Kemudian faktor yang tidak kalah penting adalah memasarkan hasil investasi kepada konsumen agar terserap pasar dengan baik. Para developer yang diwawancarai mengatakan bahwa melaksanakan pemasaran properti di Kota Semarang dilakukan dengan berbagai cara, hal ini disebabkan konsumen di Kota Semarang memiliki keunikan sendiri. Konsumen di Kota Semarang pada umumnya adalah *end user*, bukan *speculative user*. Akibatnya, cara pemasaran yang dilakukan lebih banyak menggunakan cara seperti *gathering*, pameran, dan iklan di berbagai media.

#### **5.2. Saran**

Jika PemKot Semarang melakukan pembangunan infrastruktur yang lebih baik kedepannya, maka akan dimungkinkan peningkatan investasi properti di Kota Semarang. Baik untuk perumahan yang utama, untuk memenuhi *backlog* (kekurangan rumah) di Kota Semarang, serta untuk memenuhi tujuan investasi properti.

Para pengembang akan memiliki kekhawatiran tersendiri jika Pemerintah Kota Semarang tidak meningkatkan dan memperbaiki kualitas infrastruktur yang ada saat ini. Jika hal tersebut tidak dilakukan, maka akan menghambat pertumbuhan investasi perumahan di Kota Semarang.

Begitu juga dengan pengembang (developer), pengembang dimungkinkan memiliki kesempatan untuk mengembangkan investasinya lebih baik lagi kedepan. Hal ini karena melihat komitmen pemerintah Kota Semarang yang sangat mendukung iklim investasi properti di Kota Semarang. Pemerintah Kota Semarang saat ini terlihat sedang giat melakukan pembangunan dan pembenahan infrastruktur.

Dengan demikian, hal tersebut akan menjadi peluang yang baik bagi developer untuk melaksanakan investasinya. Konsumen akan melihat, jika suatu properti memiliki fasilitas dan infrastruktur yang baik, maka akan menjadi daya tarik untuk properti tersebut.

