

ABSTRACT

Name : Arditya Restu Salim
Study Program : Construction Engineering and Management
Title : Analysis of External Factors Affecting Real Estate Sales
in JABODETABEK

Every human being has three basic needs in their life. This basic need consists of clothes, foods, and houses. Houses is one of the most important needs because of its main function as a place for rest and shelter. As Indonesia center of economy, JABODETABEK needs a lot of houses for rest and shelter. Due to this problem, the property developer begins to build real estate, from housing to apartment. The main objective is too fulfill the needs of shelter in JABODETABEK. The property sector is influenced by various conditions and factors. Internal factor is one of them, it is a factor caused by either the developer or the contractor. The other factor is external factor, which is the factor that happen outside of the developer scope but have an impact to the developer. Behind the rapid growth of property, there are some developers that are struggling with their number of sales. This is caused by several external factors occurred in the past 5 years. These factors consist of: (1) National and International Economy; (2) Price and Location of Property and Land; (3) Taxation; (4) Tax Amnesty; and (5) Government Election. To find out the most influencing factor of real estate sales, an evaluative study of these factors is performed using the delphi method. This research will get the literature review of the five factors, secondary data processing results, and interview of experts in the real estate field. This data will be compared to find out the external factors that most affect the sale of real estate in JABODETABEK.

Based on the comparison of the data obtained, the external factor that affect the sales most is the exchange rate of rupiah against US Dollar. This is caused by the weakening of rupiah exchange rate, which will affect both consumer and the property developer. Another external factors that affect sales is location. The location that is close to economic center and has an easy access to public transportation will affect the amount of sales.

Keywords: Sales, Real Estate, External Factor

ABSTRAK

Nama : Arditya Restu Salim
Program Studi : Manajemen dan Rekaya Konstruksi
Judul : Analisis Faktor Eksternal yang Memengaruhi Penjualan
Real Estate di JABODETABEK

Setiap manusia memiliki tiga kebutuhan pokok di dalam kehidupannya. Kebutuhan ini terdiri dari pakaian, makanan, dan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan paling pokok karena fungsinya adalah untuk beristirahat dan berlindung. JABODETABEK sebagai pusat perekonomian Indonesia tentu membutuhkan banyak tempat tinggal. Dengan dasar ini, para pengembang *real estate* terus membangun *real estate*, mulai itu dari perumahan sampai apartemen. Tujuan utamanya adalah untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal di JABODETABEK. Tidak dapat dipungkiri, sektor *real estate* sangat dipengaruhi oleh berbagai kondisi dan faktor. Ada faktor internal, yang berarti faktor yang disebabkan baik oleh pengembang ataupun kontraktor. Selain itu, ada juga faktor eksternal, yang merupakan faktor yang terjadi di luar lingkup pengembang namun memberikan dampak kepada pengembang. Di balik pertumbuhan *real estate* yang begitu pesat, terdapat beberapa pengembang yang mengalami penurunan angka penjualan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor eksternal yang terjadi pada 5 tahun ke belakang. Faktor-faktor ini terdiri dari: (1) Perekonomian Nasional dan Internasional; (2) Harga dan Lokasi *Real estate* dan Tanah; (3) Perpajakan; (4) Pengampunan Pajak; dan (5) Pemilihan Umum dan Kepala Daerah. Untuk mengetahui faktor yang paling memengaruhi penjualan *real estate*, maka dilakukan studi evaluatif terhadap kelima faktor ini dengan menggunakan *delphi method*. Penelitian ini nantinya akan mendapatkan hasil tinjauan pustaka, hasil pengolahan data sekunder, dan hasil wawancara dengan ahli pada bidang *real estate*. Data-data yang sudah didapat ini nantinya akan dibandingkan untuk mengetahui faktor eksternal yang paling memengaruhi penjualan *real estate* di JABODETABEK.

Berdasarkan perbandingan dari data-data yang didapat, maka faktor eksternal yang paling memengaruhi penjualan adalah nilai tukar rupiah terhadap US Dollar. Dampak dari nilai tukar rupiah yang melemah akan memengaruhi kedua belah pihak, yaitu konsumen dan pengembang. Faktor eksternal yang cukup memengaruhi lainnya adalah lokasi. Lokasi yang dekat dengan pusat perekonomian dan kemudahan untuk mengakses transportasi umum akan memengaruhi tingkat penjualan.

Kata kunci: Penjualan, *Real Estate*, Faktor Eksternal