

BAB I PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Maraknya proyek konstruksi di Indonesia, menyebabkan tumbuhnya perekonomian daerah-daerah yang menjadi kawasan prioritas pembangunan negara. Pertumbuhan ini tidak hanya dirasakan di pusat perekonomian saja, tetapi juga pada beberapa daerah lainnya, seperti Pulau Sumatera dan Papua yang sedang gencar melakukan pembangunan infrastruktur. Hal ini terbukti dengan masuknya sektor konstruksi sebagai salah satu pendorong pertumbuhan ekonomi pada tahun 2016 (Alexander, 2017). Tumbuhnya infrastruktur di berbagai daerah, menyebabkan pertumbuhan *real estate* atau pemukiman pada tiap daerah untuk terus meningkat.

Bertambahnya penduduk pada suatu kawasan akan meningkatkan kebutuhan tempat tinggal. Hal ini akan mendorong pertumbuhan *real estate* dengan pesat. *Real estate* yang meliputi perumahan maupun apartemen semakin banyak bermunculan di kota-kota besar sampai daerah-daerah. Namun di balik setiap perumahan, terdapat berbagai tujuan masyarakat untuk membeli *real estate* tersebut bermacam-macam. Sebagian konsumen memang memiliki tujuan untuk menjadikan *real estate* sebagai tempat tinggal, tetapi tidak sedikit konsumen membeli sebagai investasi masa depan. Nilai investasi pada sektor *real estate* merupakan salah satu yang paling menguntungkan dan menjanjikan dibandingkan dengan investasi-investasi lainnya (Ika, 2016).

Hal ini dapat dibuktikan dengan pertumbuhan perumahan dan apartemen yang semakin banyak, terutama untuk kawasan seputar JABODETABEK. Pengembangan kawasan yang dilakukan oleh beberapa pengembang besar di JABODETABEK, membuktikan bahwa sektor *real estate* masih memiliki permintaan yang cukup tinggi. Tidak kurang dari ribuan unit apartemen dan perumahan sudah laku terjual melalui sistem pemasarannya dalam 3 tahun terakhir. Namun dibalik pertumbuhan yang baik pada pengembang besar tidak sebanding dengan penjualan oleh pengembang kecil. Hal ini menyebabkan terjadi hambatan

terhadap penjualan. Hal ini terbukti dengan melemahnya sektor *real estate* pada tahun 2017. Sektor *real estate* menurun 5,67% jika dibandingkan dengan kondisi pada awal tahun (Mutmainah, 2017). Dampaknya, saham perusahaan *real estate* banyak ditinggal oleh para investor baik asing maupun lokal. Hal ini terbukti dengan banyaknya nilai saham perusahaan *real estate* yang menurun 1,5% sampai 5% (Mutmainah, 2017). Beberapa pengembang kecil merupakan perusahaan yang terdampak langsung dengan melemahnya penjualan sektor *real estate*. Terdapat beberapa sumber penyebab yang membuat pasar *real estate* lesu, seperti harga sektor *real estate* yang terus meningkat dan daya beli masyarakat yang terus menurun.

Salah satu aspek yang melemahkan pasar *real estate* adalah harga *real estate*. Harga menjadi pertimbangan utama bagi konsumen untuk mau membeli *real estate* yang ditawarkan oleh pengembang. Namun dengan inflasi yang mengalami peningkatan ke angka 3,49% pada kawasan JABODETABEK, harga *real estate* yang berada pada kawasan tersebut turut mengalami peningkatan (www.bps.go.id, 2017). Faktor lain yang memengaruhi harga adalah ketersediaan lahan pada kawasan tersebut yang semakin terbatas. Saat ini, harga tanah di DKI Jakarta berkisar Rp. 15 Juta per m². Harga tanah paling tinggi di DKI Jakarta berada di Jakarta Selatan, dengan angka sebesar Rp. 17,97 Juta per m² (Sugianto, 2017). Lahan yang semakin terbatas dan harga tanah yang tinggi menyebabkan harga *real estate* yang akan dibangun pada lahan tersebut akan semakin mahal dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya. Harga jual apartemen di DKI Jakarta saja pada saat ini sudah menyentuh Rp. 25 Juta per m² sampai Rp. 55 Juta per m². Harga yang tinggi yang ditawarkan oleh pengembang menyebabkan daya beli masyarakat menurun pada sektor ini. Jika dibandingkan dengan upah minimum masyarakat DKI Jakarta yang hanya Rp. 3,7 Juta per bulannya, tentu untuk membeli tempat tinggal di DKI Jakarta sangat tidak memungkinkan. Selain harga, lokasi juga merupakan faktor penting lainnya. Hal ini disebabkan lokasi akan menentukan harga jual terhadap konsumen. Apabila lokasi tersebut berada di dalam suatu kawasan *prime* atau biasa berada dekat dengan pusat perekonomian/pusat kota dan *Central Business District* tentu akan memiliki harga jual tinggi. Contohnya seperti lokasi di Jakarta Pusat dan

Jakarta Selatan. Sehingga itu jarak dari lokasi terhadap pusat kota akan sangat memengaruhi penjualan *real estate* atau apartemen (Kurniawan, Yuniaristanto, & Sutopo, 2017).

Kelesuan pasar *real estate* tidak hanya dipengaruhi oleh pemilihan lokasi dan harga, namun perekonomian juga memberikan dampak yang besar. Ekonomi Indonesia dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti perekonomian global, kebijakan pemerintah, dan daya beli dari masyarakat. Pertumbuhan ekonomi global pada tahun 2016 mengalami penurunan. Didapatkan pertumbuhan ekonomi global berada di bawah 3% dan 2,1% oleh negara berkembang (World Economic Situation and Prospects 2016, 2016). Kebijakan perekonomian Amerika Serikat menjadi penyebab penurunan ini. Faktor lainnya adalah melambatnya pertumbuhan ekonomi China yang menyebabkan negara-negara mitra dagangnya terpengaruh secara langsung (Rofiq, 2016). Kedua hal di atas menyebabkan pertumbuhan ekonomi Indonesia menjadi lebih lambat dari tahun sebelum-sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal II tahun 2017 mengalami peningkatan menjadi 5,01%. Namun angka ini lebih rendah dibandingkan dengan tahun sebelumnya pada periode yang sama. Hal ini memengaruhi daya beli masyarakat pada sektor *real estate*. Akibatnya pertumbuhan suku bunga kredit konsumsi pada setiap kategori sektor *real estate* mengalami penurunan (Bank Indonesia, 2017).

Pajak juga merupakan salah satu faktor yang menyebabkan menurunnya sektor *real estate*. Hal ini disebabkan oleh pajak yang dibebankan pada pengembang sangatlah besar dan banyak, yaitu Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBm), Pajak Sangat Mewah, dan lain-lain. Nantinya pajak ini akan dibebankan kepada konsumen. Pembebanan pajak terhadap konsumen menyebabkan harga sektor *real estate* mengalami peningkatan. Tingginya harga sektor *real estate* memengaruhi daya beli masyarakat terhadap *real estate* yang pada akhirnya menurunkan pertumbuhan penjualan *real estate*.

Tax Amnesty juga menjadi faktor penyebab kelesuan *real estate*. *Tax Amnesty* adalah penghapusan denda pajak yang terutang melalui pengungkapan harta. Dengan semakin gencarnya visi pemerintahan Joko Widodo yang menuntut adanya keterbukaan dan pembangunan infrastruktur. Hal ini mendorong pemerintah semakin gencar untuk menagih pajak dari masyarakat. Dengan pajak yang semakin tinggi ditagih oleh pemerintah, daya beli dari masyarakat pun semakin menurun. Masyarakat cenderung menunggu arah kebijakan pemerintah terlebih dahulu sebelum berinvestasi pada asset di sektor *real estate*.

Sumber kelesuan pasar *real estate* terakhir adalah proses Pemilihan Umum (PEMILU). Pemilu di tingkat pusat maupun daerah akan sangat memengaruhi perekonomian dan penjualan *real estate* pada daerah tersebut. Tingkat penjualan terhadap *real estate* akan sedikit menurun saat proses pemilu berlangsung, namun bersifat sementara (Lamudi, 2017). Pemilu cenderung menimbulkan ketidakpastian, mulai itu dari perubahan kebijakan, janji-janji kampanye (Izzudin, 2016). Kondisi ini menyebabkan masyarakat cenderung menahan untuk membeli *real estate*. Tingkat keamanan yang cenderung rentan menjadi alasan masyarakat untuk membeli asset. Pertumbuhan penjualan *real estate* akan meningkat pada saat pemilu sudah berlangsung (Hariyanto, 2017).

Selain kelima sumber kelesuan pasar *real estate* di atas, masih terdapat faktor lainnya yang menyebabkan kelesuan namun tidak signifikan. Peraturan Pemerintah terkait izin pembangunan, konflik, atau kredit pinjaman bank adalah faktor sekunder yang berpengaruh pada pasar *real estate*. Berdasarkan studi literatur pada keliam sumber utama di atas maka dirasakan adanya sebuah kajian faktor eksternal yang memengaruhi penjualan *real estate* di JABODETABEK.

I.1.1 Rumusan Masalah

Kebutuhan *real estate* masih sangat besar namun faktor-faktor yang memengaruhi penjualannya perlu diketahui sebagai bentuk pencegahan dan persiapan strategi penjualan. Dari hal tersebut, maka masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja yang menjadi faktor eksternal yang memengaruhi penjualan sektor *real estate*?
2. Bagaimana faktor eksternal memengaruhi penjualan sektor *real estate*?

I.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui faktor-faktor eksternal yang paling memengaruhi dunia konstruksi dan sektor *real estate*.
2. Mengetahui seberapa jauh dampak faktor eksternal terhadap penjualan di sektor *real estate*.

I.3 Ruang Lingkup

Ruang lingkup proyek akhir ini adalah:

1. Proyek akhir ini dilakukan terhadap *real estate* tipe residential saja.
2. Proyek akhir ini memfokuskan pada rentang waktu 5 tahun ke belakang.
3. Faktor-faktor eksternal yang dibahas merupakan faktor yang terjadi dalam 5 tahun ke belakang, dan hanya faktor eksternal yang memengaruhi penjualan *real estate* dan daya beli masyarakat.
4. Proyek akhir ini akan membandingkan hasil tinjauan pustaka, data sekunder, dan hasil wawancara.

I.4 Sistematika Penulisan Laporan Proyek Akhir

Pada penyusunan laporan proyek akhir, penulis menggunakan bentuk studi evaluatif. Penulisan laporan ini terdiri dari beberapa bab dan sub bab sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Di dalam bab pertama akan membahas latar belakang dari permasalahan penjualan *real estate* di JABODETABEK yang akan diangkat menjadi laporan proyek akhir. Berlandaskan dari latar belakang tersebut akan diambil beberapa rumusan masalah yang kemudian akan dianalisis lebih lanjut. Selain itu pada bab ini akan membahas tujuan penelitian, manfaat penelitian terhadap beberapa pihak, dan sistematika penulisan penelitian.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab tinjauan pustaka akan terdiri dari faktor-faktor eksternal yang memengaruhi penjualan *real estate* yang didapat setelah mengembangkan rumusan masalah. Faktor-faktor ini kemudian akan dibahas lebih detail pada tiap sub babnya berdasarkan literatur-literatur terkait. Faktor-faktor yang akan dibahas di antaranya adalah Faktor Perekonomian Nasional dan Internasional, Faktor Harga dan Lokasi *Real estate* dan Tanah, Faktor Perpajakan, Faktor Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*), dan Faktor Pemilihan Umum dan Kepala Daerah.

Bab III METODE EVALUASI

Pada bab ini akan menjelaskan langkah-langkah yang akan diambil untuk menyelesaikan penelitian. Hal yang akan dibahas adalah tahapan penelitian mulai itu dari Studi Literatur, Pengolahan Data Sekunder, Wawancara, sampai proses Analisis Data yang akan dilakukan. Selain itu, di dalam bab ini juga akan dibahas periode penelitian yang mencakup 5 tahun terakhir dan penggunaan pendekatan kualitatif.

Bab IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Di dalam bab ini akan menjabarkan proses pengolahan data sekunder yang didapat dari Bank Indonesia dan Konsultan *real estate Jones Lang LaSalle*. Pada sub bab yang pertama akan menunjukkan perbandingan antara grafik permintaan *real estate* dari Bank Indonesia dengan faktor-faktor eksternal. Sedangkan pada sub bab yang kedua akan menunjukkan perbandingan antara grafik penjualan apartemen yang didapat dari *Jones Lang LaSalle* dengan faktor-faktor eksternal. Di akhir bab, hasil dari perbandingan tersebut akan dibuatkan rangkumannya dalam bentuk tabel.

Bab V HASIL EVALUASI

Di dalam bab ini hasil dari pengolahan data akan dijadikan dasar untuk pertanyaan pada sesi wawancara. Setelah itu hasil dari wawancara terhadap tiga responden akan dirangkum dan dijabarkan. Dari hasil rangkuman ini kemudian akan

disimpulkan faktor eksternal yang memengaruhi penjualan *real estate* di JABODETABEK.

