

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam kondisi ekonomi yang tidak menentu sekarang ini, diperlukan suatu solusi cepat untuk mengatasinya. Salah satu solusi tersebut adalah dengan industri real estat.

Real estat merupakan industri yang menggunakan pengeluaran biaya yang pasti untuk suatu penghasilan yang kurang pasti. Oleh sebab itu pelaku industri harus menganalisis dengan hati-hati kekuatan pasar yang mempengaruhi keputusannya. Kesalahan dalam mengidentifikasi kekuatan pasar pada saat ini dan saat mendatang akan menyebabkan pemborosan bahkan kegagalan proyek (Jaffe, 1989).

Pembangunan real estat di Surabaya ditentukan oleh peranan pihak swasta yang melakukan pengembangan di daerah pinggiran kota. Dalam hal ini, pemerintah memberikan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan peraturan mengenai komposisi rumah mewah:menengah:sederhana 1:3:6 (Capricorn Indonesia Consult, 1997).

Melemahnya daya beli masyarakat seiring naiknya harga tanah di kawasan real estat, pencabutan subsidi Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10 % untuk RS-RSS), PPH 5 %, Pajak Pertambahan Hasil Tanah dan Bangunan (PPHTB) 5 %, naiknya harga bahan bangunan, masuknya kredit konstruksi dan properti dalam daftar negatif oleh Bank Indonesia dan dunia perbankan menimbulkan kesulitan pengembang untuk menjalankan usahanya (Jawa Pos 6/12/2001 dan 21/1/2002) (Surabaya Post 4/1/2002).

Melihat kondisi tersebut, maka diupayakan adanya analisis daya tarik industri pada perusahaan realestat di Surabaya dan sekitarnya. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kejelasan dan dapat dijadikan pedoman bagi para profesional teknik sipil yang berkepentingan.

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Seberapa jauh daya tarik industri realestat di Surabaya dan sekitarnya menurut pelaku di lapangan, yang meliputi:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi daya tarik industri realestat.
2. Nilai daya tarik industri realestat menurut responden dengan luas lahan kecil dan luas lahan besar.
3. Peranan masing-masing faktor daya tarik industri realestat menurut responden dengan luas lahan kecil dan luas lahan besar.

1.3 RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang Hngkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Pengembang aktif yang terdaftar sebagai anggota REI Jawa Timur.
- Sampel berkantor tetap di Surabaya dengan lokasi proyek di Surabaya dan sekitarnya.
- Sampel memiliki luas lahan kurang dari 160 hektar.

14 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah :

Mengetahui seberapa jauh daya tarik industri realestat di Surabaya dan sekitarnya menurut pelaku di lapangan yang meliputi:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi daya tarik industri realestat.
2. Nilai daya tarik industri realestat menurut responden dengan luas lahan kecil dan luas lahan besar.
3. Peranan masing-masing faktor daya tarik industri realestat menurut responden dengan luas lahan kecil dan luas lahan besar.

15 MANFAAT PENELITIAN

1. Memberikan masukan pada pihak-pihak yang terkait dengan perihal investasi realestat.
2. Menjadi panduan bagi para lulusan SI teknik sipil yang terjun ke bidang developer sebagai pemain baru dalam industri realestat.
3. Membuka wawasan bagi para lulusan SI teknik sipil mengenai situasi dan kondisi lingkungan profesi terutama perihal investasi realestat.
4. Menambah perbendaharaan karya tulis ilmiah dan sebagai bahan studi lanjut bagi peneliti yang ingin mengadakan penelitian serupa.

16 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini terdiri dari 5 bab yaitu pendahuluan, landasan teori, metodologi penelitian, analisa dan pembahasan serta kesimpulan dan saran.

- Dalam bagian pertama yaitu pendahuluan akan dikemukakan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat dari

hasil penelitian yang dijabarkan secara garis besar, dan sistematika pembahasan.

- Pada bagian kedua akan dibicarakan mengenai dasar teori yang meliputi tinjauan teoritis dan landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini. Bagian ini menjelaskan faktor-faktor penentu daya tarik industri real estat yang didapat dari studi literatur.
- Pada bagian ketiga akan dibahas mengenai metodologi penelitian yang meliputi konsep dan operasional, jenis penelitian, lokasi penelitian, teknik sampling, jenis data, sumber data dan bagaimana proses pengolahan data yang didapat dari hasil studi literatur maupun dari hasil penyebaran kuesioner, teknik analisis data, jadwal penelitian, kerangka kerja penelitian serta data-data pendukung lainnya.
- Pada bagian keempat tulisan ini, dibahas bagaimana analisa dan pembahasan dari perumusan masalah yang antara lain meliputi gambaran umum objek penelitian, deskripsi hasil penelitian serta analisis data yang isinya antara lain mengenai analisa varian, pengujian hipotesa, uji LSD, analisa *chi-square*, diskusi dan rekapitulasi hasil pengolahan data.
- Bagian kelima merupakan bagian terakhir yang meliputi beberapa kesimpulan dari analisis data dan saran-saran yang bersifat membangun.