

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang industri *Propety* dan *real estate* yang sudah termasuk di *Listing* Bursa Efek Indonesia per 2 Februari 2012. Penentuan perusahaan didasarkan pada pertimbangan bahwa perusahaan yang sudah *go public* merupakan perusahaan yang memiliki kinerja yang cukup baik, sehingga layak untuk di teliti.

Berdasarkan Pemendagri No.3 Tahun 1987 disebutkan bahwa *real estate* adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, fasilitas umum dan prasarana lingkungan yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman dan sekitarnya (www.kemendagri.go.id ,14 april 2013).

Sedangkan, menurut SK Menteri Perumahan Rakyat No.05/KPTS/BKP4N/1995, Ps 1.a:4 Properti adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilikan dan pembangunan (www.kemenpera.go.id , 14 April 2013).

Perusahaan-perusahaan *Real Estate* dan *Property* yang telah *listing* di Bursa Efek Indonesia dapat dilihat dalam Tabel 1.1.

Tabel 1.1. Daftar Perusahaan pada Industri Real Estate dan Property

NO	KODE	NAMA
	SAHAM	EMITEN
1	APLN	PT. Agung Podomoro Land Tbk
2	ASRI	PT. Alam Sutra Reality Tbk
3	BAPA	PT. Bekasi Asri Pemula Tbk
4	BCIP	PT. Bumi Citra Permai Tbk
5	BEST	PT. Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk
6	BIPP	PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk
7	BKDP	PT. Bukit Darmo Property Tbk
8	BKSL	PT. Sentul City Tbk
9	BSDE	PT. Bumi Serpong Damai Tbk
10	COWL	PT. Cowell Development Tbk
11	CTRA	PT. Ciputra Development Tbk
12	CTRP	PT. Ciputra Property Tbk
13	CTRS	PT. Ciputra Surya Tbk
14	DART	PT. Duta Anggada Realty Tbk
15	DILD	PT. Intiland Development Tbk
16	DUTI	PT. Duta Pertiwi Tbk
17	ELTY	PT. Bakrieland Development Tbk
18	EMDE	PT. Megapolitan Development Tbk
19	FMII	PT. Fortune Mate Indonesia Tbk
20	GAMA	PT. Gading Development Tbk
21	GMTD	PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk
22	GPRA	PT. Perdana Gapura Prima Tbk

23	JRPT	PT. Jaya Real Property Tbk
24	KIJA	PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk
25	KPIG	PT. Global Land and Development Tbk
26	LAMI	PT. Lamicitra Nusantara Tbk
27	LCGP	PT. Laguna Cipta Griya Tbk
28	LPCK	PT. Lippo Cikarang Tbk
29	LPKR	PT. Lippo Karawaci Tbk
30	MDLN	PT. Modernlan Realty Tbk
31	MKPI	PT. Metropolitan Kentjana Tbk
32	MTLA	PT. Metropolitan Land Tbk
33	MTSM	PT. Metro Realty Tbk
34	OMRE	PT. Indonesia Prima Property Tbk
35	PLIN	PT. Plaza Indonesia realty Tbk
36	PUDP	PT. Pudjiati Prestige Tbk
37	PWON	PT. Pakuwon Jati Tbk
38	RBMS	PT. Rista Bintang Mahkota Sejati Tbk
39	RDTX	PT. Roda Vivatex Tbk
40	RODA	PT. Pikko Land Development Tbk
41	SCBD	PT. Dadanayasa Arthatama Tbk
42	SMDM	PT. Suryamas Dutamakmur Tbk
43	SMRA	PT. Summarecon Agung Tbk

Sumber : www.idx.go.id 6 Juli 2013

1.2 Latar Belakang Penelitian

Perkembangan bisnis *real estate* dan *property* di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam pada dekade terakhir ini. Kebutuhan akan hunian dan kantor terus meningkat seiring dengan perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia. Banyak indikator yang dapat dilihat di dalam masyarakat misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan-perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah (www.telkomcloud.com ,14 april 2013).

Menurut Sekertaris Jendral FIABCI (*the International Real Estate Federation*) Sekertariat Regional Asia Pasifik, Rusmin Lawin dalam APRECE (*Asia Pacific Real Estate Convention and Expo*) 2013 yang diselenggarakan IEA (*the Institute of Estate Agents*) Singapore, Singapura, 20-23 Maret 2013. Properti Indonesia pada saat ini paling prospektif, terdapat beberapa faktor utama yang menopang. Terdapat beberapa faktor utama yang menopang pendapat tersebut:

1. Tingkat pertumbuhan yang sangat stabil di level 6 – 6,5 persen beberapa tahun terakhir ini dan diprediksi akan tetap stabil sampai 5 tahun kedepan.
2. Populasi Indonesia 250 juta jiwa menempati posisi keempat dunia dan merupakan pasar terbesar ASEAN. Jumlah total penduduk ASEAN berkisar 600 juta jiwa. Indonesia satu-satunya Negara ASEAN yang masuk di kelompok G-20.
3. Indonesia sedang mengalami *booming* penduduk usia produktif, usia rata-rata penduduk yang berusia 29. tahun mencapai 50 persen dan separuh dari angkatan produktif ini memiliki daya beli 4 dollar AS per hari. Kondisi ini disertai juga tingkat urbanisasi yang tinggi, yang mencapai rasio 55 persen dalam kurun waktu 10 tahun terakhir ini.

4. Indonesia memiliki sumber daya alam yang merupakan sektor primadona seperti kelapa sawit, karet, coklat serta tambang dan mineral.
5. Peningkatan FDI (*Foreign Direct Investment*) tahun 2012 mencapai 30 miliar dollar AS, meningkat dari tahun 2011 yang tercatat 19 miliar dollar AS.
6. Program andalan yang diinisiasi oleh pemerintah MP3EI (*Master Plan Percepatan dan Pengembangan Ekonomi Indonesia*) diyakini mampu mengejar ketertinggalan infrastruktur nasional
(www.bangka.tribunnews.com ,14 april 2013).

Prospek sektor *real estate* dan *property* Indonesia telah mendapat rekomendasi dari Lembaga Analisis Dunia seperti *Urban Land Institute* dan *Pricewater House Cooper* di tahun 2013 ini menempatkan Jakarta sebagai kota paling prospek untuk investasi di wilayah Asia Pasifik
(www.bangka.tribunnews.com , 14 april 2013).

Industri *Real estate* dan *Property* merupakan suatu sektor bisnis yang menarik dan dinamis. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.2 Distribusi Persentase Produk Domestik Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha

Lapangan Usaha	2008	2009	2010	2011*	2012**
Kuangan, Real Estat dan Jasa Perusahaan	7.40	7.20	7.24	7.21	7.26
a. Bank	2.50	2.40	2.28	2.24	2.32
b.Lembaga Keuangan Bukan Bank	0.80	0.90	0.92	0.95	0.97
c. Jasa Penunjang Keuangan	0.10	0.10	0.05	0.05	0.06
d. Real Estat	2.70	2.60	2.61	2.59	2.54
e. Jasa Perusahaan	1.30	1.30	1.38	1.38	1.38

*angka sementara

**angka sangat sementara

Sumber: <http://www.bps.go.id> , 16 april 2013.

Industri *Real estate* dan *property* menunjukkan angka pertumbuhan yang positif dari tahun 2008- 2012. Tabel 1.3 menyajikan gambaran umum PDB Indonesia dari tahun ke tahun.

Tabel 1.3. Produk Domestik Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Miliar Rupiah)

Lapangan Usaha	2008	2009	2010	2011	2012
Keuangan, Real Estate & Jasa Perusahaan	368.129.70	405.162.00	466.563.80	535.152.90	598.523.20
a. Bank	125.515.40	132.186.00	146.914.50	166.489.80	191.095.00
b. Lembaga Keuangan Tanpa Bank	41.753.20	49.220.30	59.201.40	70.576.40	79.897.00
c. Jasa Penunjang Keuangan	41.753.20	49.220.30	59.201.40	70.576.40	79.897.00
d. Real Estat	132.023.60	145.260.70	268.330.60	191.928.50	209.521.80
e. Jasa Perusahaan	66.030.40	75.493.70	88.746.20	102.082.40	113.427.20

Sumber : <http://www.bps.go.id> , 16 april 2013

Dari Tabel 1.3 dapat dilihat, bahwa terjadi pertumbuhan PDB Indonesia dari tahun 2008-2012. Di bidang *real estate* dapat dilihat pertumbuhan yang terjadi cukup signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa bidang industri ini dapat dikatakan menarik. Di tahun-tahun mendatang, diyakini sektor industri ini akan *booming* kembali mengingat semakin stabilnya tingkat nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika, stabilnya tingkat *BI rate* dan kebijakan pemerintah untuk percepatan pembangunan infrastruktur. Kebijakan otonomi di daerah juga memberikan pengaruh positif pertumbuhan ekonomi sektor bisnis properti residensial di luar Jawa. Di sisi lain membaiknya kondisi lingkungan makro dan terjaganya stabilitas politik di

Indonesia mulai menumbuhkan minat investor asing untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Faktor tersebut mendukung investasi di bidang *real estate* dan *Property*. Faktor lainnya adalah jumlah penduduk Indonesia yang sangat besar.

Tabel 1.4. Jumlah Penduduk di Indonesia

Keterangan	Penduduk				
	1980	1990	1995	2000	2010
INDONESIA	147,490,298	179,378,946	194,754,808	206,264,595	237,641,326

Sumber : <http://www.bps.go.id> ,16 april 2013

Jumlah penduduk yang mencapai 237juta jiwa ini tentu sangat menarik jika dikaitkan dengan bidang industri *Real estate* dan *property*. Tidak semua penduduk Indonesia memiliki hunian tetap, dan infrastruktur yang ada di Indonesia kiranya belum memadai untuk mengakomodasi jumlah penduduk. Investasi infrastruktur, menjadi kunci utama memacu pertumbuhan ekonomi nasional. Ketertinggalan kondisi jalan, pelabuhan, dan bandar udara akan membuat efisiensi, produktivitas dan koneksi regional Indonesia rendah. Infrastruktur sudah lama menjadi persoalan di Indonesia karena masalah pendanaan yang sangat terbatas, dimana partisipasi swasta yang diharapkan pemerintah belum memenuhi harapan. Hal ini tentu menjadi tantangan bagi pengelola bisnis di industri *Real estate* dan *property*.

Secara spesifik, aktivitas Industri *Real estate* dan *property* mengarah pada kegiatan pengembangan perumahan konvensional berikut sarana pendukung berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial. Aktivitas industri *real estate* dan *property* lebih mengarah pada kegiatan pengembangan bangunan hunian vertikal (antara lain apartemen, kondominium, rumah susun), bangunan komersial (antara lain perkantoran, pusat perbelanjaan) dan bangunan industri (www.bapepam.go.id , 14 april 2013).

Dari segi pengelolaan, sektor industri *Real estate* dan *property* cenderung lebih bebas karena adanya pemindahan hak kepemilikan dari pengembang kepada pemilik bangunan (penghuni pemukiman) sehingga pemeliharaan dan pengelolaan bangunan diserahkan sepenuhnya kepada pemilik yang bersangkutan, sedangkan subsektor industri properti lebih memiliki ketergantungan dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bangunan miliknya. Dari segi pendapatan, pendapatan subsektor

industri *Real Estate* diperoleh dari penjualan dan peningkatan harga tanah, sedangkan pendapatan sektor industri properti berasal dari penjualan, penyewaan, pengenaan *service charge*, dan lain-lain (www.bapepam.go.id ,14 april 2013).

Merujuk data yang diolah dari IMF dan *Pramerica Real Estate Investors Research*, pada 2011, kontribusi nilai *real estate* komersial Indonesia hanya USD 189,1 miliar. Nilai tersebut tumbuh mencapai 200 persen pada 2021 mendatang menjadi USD 563 miliar. Total kontribusi Indonesia pun sebesar 2,5 persen, hanya beda tipis dengan Inggris yang menyumbang 2,6 persen dengan nilai industri sebesar USD 582,2 miliar
(www.jpmm.co .,20 juli 2013).

Indonesia pun tercatat sebagai salah satu negara yang mengalami akselerasi industri properti yang tinggi, selain Tiongkok, India, Rusia, dan Brasil. Namun sebaliknya, beberapa negara yang saat ini tergolong negara maju, justru mengalami kemunduran kontribusi industri real estatnya
(www.jpmm.co .,20 juli 2013).

Dari kondisi makro, Indonesia menempati beberapa urutan tertinggi dalam beberapa hal. Menurut data dari Bank Dunia, pada tahun 2011 lalu Indonesia didaulat sebagai negara tertinggi penghasil Produk Domestik Bruto di Asia Tenggara, yakni US\$ 2.060 miliar (www.tempo.com ,20juli 2013).

Secara global, pertumbuhan perekonomian masif dalam taraf wajar yaitu kisaran 6% pertahun. Stabilitas indikator makro-ekonomi perkembangan pasar properti masih berada dalam level yang positif. Bahkan, memasuki triwulan kedua tahun 2013, semua sub sektor properti di Jakarta mengalami kenaikan, baik dalam hal permintaan maupun harga.

Anton Sitorus, *Head of Research* Jones Lang LaSalle mengatakan, tren pertumbuhan positif tersebut telah berlangsung sekitar tiga tahun belakangan. Pasar properti di Indonesia khususnya Jakarta mencuat sebagai salah satu tujuan

investasi yang menarik bagi penanam modal asing dan internasional (www.rumah123.com ,20 juli 2013).

Fenomena-fenomena yang terjadi menunjukkan bahwa *industri real estate* dan *property* akan terus berkembang di Indonesia. Terkait fenomena yang ada, masalah yang ingin diteliti oleh peneliti adalah faktor-faktor pola pertumbuhan *industry real estate* dan *property*.

Maka penelitian ini berupaya untuk mengetahui faktor-faktor pola pertumbuhan industri dengan menggunakan model implementasi strategi yang ada yaitu Model McKinsey Growth Pyramid.

Model McKinsey Growth Pyramid adalah Model yang melihat strategi pertumbuhan dari perspektif yang sedikit berbeda. Model McKinsey berpendapat bahwa bisnis harus mengembangkan strategi pertumbuhan mereka didasarkan pada :

1. keterampilan Operasional
2. Aset Keistimewaan
3. keterampilan Pertumbuhan
4. Hubungan Khusus

(www.tutor2u.net ,25 april 2013)

Berdasarkan paparan tersebut, timbul ketertarikan untuk melakukan studi terhadap tujuan jangka panjang perusahaan-perusahaan yang berada pada sektor *industri real estate* dan *property*, serta bagaimana strategi pertumbuhan yang diterapkan perusahaan - perusahaan tersebut, sehingga akhirnya dapat dilihat pola strategi yang diterapkan perusahaan-perusahaan di sektor *real estate* dan *property*.

Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“STUDI POLA PERTUMBUHAN PERUSAHAAN PADA INDUSTRI *REAL ESTATE* DAN *PROPERTY* DI INDONESIA (Sensus pada Perusahaan Sub Sektor *Real Estate & Property* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia). “**

1.3 Perumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pola tujuan jangka panjang perusahaan-perusahaan yang berada di industri *real estate dan property*?
2. Bagaimana pola strategi pertumbuhan pada perusahaan-perusahaan yang berada pada di industri *real estate dan property*?
3. Bagaimana pola strategi pertumbuhan di industri *real estate dan property*?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan secara umum penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui pola tujuan jangka panjang perusahaan-perusahaan yang berada di industri *Real estate dan property*
2. Untuk mengetahui pola strategi pertumbuhan pada perusahaan-perusahaan yang berada di industri *Real estate dan property*
3. Untuk mengetahui pola strategi pertumbuhan yang berada di industri *Real estate dan property*.

1.5 Kegunaan Penelitian

1.5.1 Aspek Teoritis

1. Kalangan Akademisi

Bagi penulis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengaplikasikan ilmu yang telah dipelajari dan dapat menambah wawasan serta pengetahuan dalam masalah strategi perusahaan. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian diharapkan dapat dimanfaatkan oleh pihak lain untuk memperluas pengetahuannya serta menimbulkan minat dan keinginan untuk mengadakan pengkajian dan penelitian lebih lanjut mengenai strategi perusahaan

1.5.2 Aspek Praktis

1. Bagi pelaku bisnis

Dengan dilaksanakannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pelaku industri *Real Estate* dan *property* untuk menentukan strategi korporasi yang akan diterapkan selanjutnya. Memberikan masukan kepada asosiasi industri *Real Estate* dan *property* untuk mendorong pengembangan industri

2. Bagi Pemerintah

Memberikan masukan kepada pemerintah untuk membuat kebijakan-kebijakan yang berpengaruh bagi kelangsungan industri *Real Estate* dan *property* antara lain tentang pajak, suku bunga, kestabilan nilai tukar mata uang, dan tingkat inflasi.

3. Bagi para investor

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para investor, dalam rangka menilai para pelaku bisnis *Real Estate* dan *property* untuk digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan investasinya.

1.6 Sistematika Penelitian

Adapun rencana dari sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bab I. PENDAHULUAN

Pada bab ini dipaparkan mengenai gambaran umum objek penelitian, latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika pembahasan penelitian.

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LINGKUP PENELITIAN

Dalam bab ini memaparkan landasan teori yang relevan dengan topik pembahasan yang akan diteliti untuk dijadikan landasan dalam pembahasan

dan analisis permasalahan dalam penelitian, tinjauan penelitian sebelumnya, kerangka pemikiran dan ruang lingkup penelitian.

Bab III. METODE PENELITIAN

Pada bab ini dipaparkan mengenai jenis penelitian, operasionalisasi variabel, tahapan penelitian, jenis data dan teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data dalam melakukan penelitian ini.

Bab IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalambab ini disampaikan mengenai pembahasan untuk permasalahan yang sudah dirumuskan sebelumnya. Dalam bab ini juga dilakukan analisis dari pengolahan data yang dikumpulkan dan akan dijelaskan interpretasi nya.

Bab V. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini disampaikan mengenai kesimpulan dari penelitian ini berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dan memberikan saran-saran kepada pihak yang terkait.