

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu aspek yang memengaruhi kemajuan suatu negara terletak pada perekonomiannya. Perekonomian negara tidak terlepas dari istilah sistem ekonomi. Hasang dan Nur (2020) berpendapat bahwa sistem ekonomi dapat diartikan sebagai keseluruhan kegiatan dan proses yang dilakukan masyarakat untuk berupaya mewujudkan kemakmuran ekonomi dan kebaikan hidup.

Perekonomian negara dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi. Hubungan antara pertumbuhan ekonomi dengan perekonomian tidak terpisahkan. Hal yang memengaruhi pertumbuhan ekonomi suatu negara salah satunya adalah tingkat aktivitas ekonomi negara dan wilayah regional. Pertumbuhan ekonomi negara berhubungan dengan pertumbuhan wilayah regional. Dalam hal ini, pertumbuhan ekonomi yang merupakan jiwa dari perekonomian Indonesia mencerminkan perekonomian wilayah regional terutama wilayah Provinsi DKI Jakarta (Arfandi SN, et al., 2021)

Provinsi DKI Jakarta adalah Ibu kota negara Indonesia. DKI Jakarta memiliki lokasi yang strategis dan fasilitas yang lengkap (Rahmawati, Supriyanto, & Swastanto, 2019). Provinsi DKI Jakarta juga dikatakan sebagai pusat ekonomi di Indonesia. Oleh karena itu, mayoritas masyarakat Indonesia lebih memilih untuk bekerja di Provinsi DKI Jakarta. Sebagai pusat ekonomi, segala aktivitas perekonomian terpusat pada ibu kota. Salah satu aktivitas perekonomian sebagai siklus ekonomi kota yang umum berjalan di DKI Jakarta adalah bisnis properti. Bisnis properti memenuhi sebagian dari pasar ekonomi di DKI Jakarta (Portal Statistik Sektoral Provinsi DKI Jakarta, 2020). Sebagai ibu kota, DKI Jakarta memiliki keunggulan demografi dan pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi dapat terlihat pada banyaknya properti yang beroperasi (Kementrian Keuangan, 2016). Ada beberapa jenis bisnis properti yang berjalan di DKI Jakarta, antara lain apartemen, hotel, perkantoran, industri, gudang, dan retail. Sebagai kota metropolitan, salah satu bisnis properti yang tren sampai saat ini adalah properti retail. Properti retail di DKI Jakarta cukup mendominasi perekonomian di DKI Jakarta.

Pada waktu dekat ini, perekonomian dunia sedang mengalami permasalahan. Permasalahan tersebut disebabkan oleh pandemi yang disebut Covid-19 (Maryati, Netrawati, & Nuada, 2020). Sabiila (2020) mengatakan bahwa Covid-19 pertama kali masuk ke Indonesia pada 2 Maret 2020 dengan jumlah pasien yang positif sebanyak dua orang. Pada 21 April 2020, sudah terdapat 7.135 kasus, 616 orang meninggal, dan 842 orang sembuh.

Sampai saat ini, pemerintah menerapkan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) Level 3 pada wilayah tertentu termasuk wilayah DKI Jakarta dalam rangka penanganan permasalahan Covid-19. Salah satu kebijakan pemerintah adalah dengan menerapkan kapasitas maksimal Work From Office (WFO) sebesar 50%. Luhut mengatakan bahwa kebijakan tersebut dimaksudkan untuk menyesuaikan penanganan pandemi yang sekarang adalah varian Omicron (Nurita, 2022). Dampak dari pandemi Covid-19 antara lain akan menurunkan pendapatan dan permintaan agregat masyarakat sehingga memengaruhi aktivitas retail di Provinsi DKI Jakarta.

Berdasarkan penjabaran latar belakang tersebut, penulis akan membuat karya tulis yang berisi analisis kondisi pasar properti retail di provinsi DKI Jakarta. Karya tulis ini akan menganalisis permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta sebelum dan semasa Covid-19. Analisis tersebut menjabarkan permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail pada periode sebelum Covid-19 (tahun 2016-2019), periode semasa Covid-19 (tahun 2020-2021), dan periode setelah Covid-19 (tahun 2022-2025).

1.2 Rumusan Masalah

Karya tulis akan membahas analisis kondisi pasar properti retail di provinsi DKI Jakarta pada pasar modern. Pasar modern dapat berupa mall, minimarket, supermarket, dan sejenisnya. Oleh karena itu, Rumusan masalah yang dibahas pada karya tulis ini yaitu :

- 1) Bagaimana permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta sebelum pandemi Covid-19 pada tahun 2016-2019?
- 2) Bagaimana permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta semasa pandemi Covid-19 pada tahun 2020-2021?
- 3) Bagaimana pengaruh pandemi Covid-19 terhadap properti retail di DKI Jakarta?
- 4) Bagaimana proyeksi permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta pada tahun 2022-2025?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan pada karya tulis tugas akhir adalah :

- 1) Melihat permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta sebelum pandemi Covid-19 pada tahun 2016-2019.
- 2) Melihat permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta semasa pandemi Covid-19 pada tahun 2020-2021.
- 3) Melihat pengaruh pandemi Covid-19 terhadap properti retail di DKI Jakarta.
- 4) Memproyeksi permintaan, penawaran, dan kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta pada tahun 2022-2025.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan dalam karya tulis tugas akhir antara lain :

- 1) Lingkup properti yang akan dibahas pada karya tulis tugas akhir adalah properti retail di DKI Jakarta pada pasar modern yaitu mall, minimarket, supermarket, dan sejenisnya.

- 2) Pokok yang dibahas hanya sebatas pada keadaan ekonomi, jumlah permintaan, dan penawaran, serta kondisi pasar berdasarkan jumlah permintaan dan penawaran di DKI Jakarta.
- 3) Periode analisis yang digunakan adalah tahun 2016-2019 untuk masa sebelum Covid-19, tahun 2020-2021 untuk masa selama Covid-19, dan tahun 2022-2025 untuk proyeksi masa mendatang.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan dalam karya tulis tugas akhir antara lain :

- 1) Dapat menambah wawasan pembaca mengenai dampak pandemi Covid-19 terhadap kondisi pasar properti retail di DKI Jakarta.
- 2) Memberikan informasi untuk para investor sebagai bentuk pertimbangan dalam berinvestasi di properti retail.
- 3) Dapat memberikan informasi untuk pemerintah sebagai bagian dari pertimbangan dalam kebijakan pemulihan sektor properti.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab pertama akan menjelaskan latar belakang, rumusah masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab kedua akan menjelaskan definisi secara umum tentang *real estate*, pasar properti retail, analisis pasar properti, permintaan, penawaran, kondisi pasar, dan *Corona Virus Disease 2019*.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga akan menjelaskan pokok bahasan yang menyusun informasi inti karya tulis ini. Analisis yang digunakan pada bab ini adalah analisis time-series. Bab ini akan menjelaskan metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan hasil.

BAB IV SIMPULAN

Bab terakhir akan merangkum hasil pembahasan yang dipaparkan pada bab sebelumnya dan menjawab rumusan masalah.