

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pandemi Covid-19 yang disebabkan oleh virus *corona* yang terjadi pada awal tahun 2020 sangatlah menyita perhatian dunia dikarenakan virus *corona* tidak hanya memberikan dampak kepada kesehatan masyarakat melainkan hampir semua sektor perekonomian dunia. Melalui sektor perekonomian dunia ini nantinya akan merambat pada kondisi keuangan dalam negeri yang bisa menyebabkan krisis moneter. Ini menandakan adanya perubahan yang signifikan dalam perekonomian yang terjadi hingga saat ini bahkan masa yang akan datang. Jadi secara tidak langsung, pandemi Covid-19 akan menyebabkan efek jangka pendek dan menengah bagi pertumbuhan ekonomi global termasuk Indonesia.

Tercatat dalam data Bank Dunia yang dilansir dari Katadata.co.id, pertumbuhan ekonomi global pada 2020 mengalami penurunan sebesar 4,3% , sedangkan pertumbuhan ekonomi global pada 2018 dan 2019 berturut-turut menunjukkan angka yang positif yaitu 3% dan 2,3%. Menurut Bank Indonesia, pertumbuhan ekonomi global mengalami penurunan disemua kuartal sepanjang 2020. Tercatat bahwa penurunan yang signifikan terjadi pada kuartal-II 2020 yaitu

sebesar 8,9%. Bahkan *International Monetary Fund* (IMF) sudah memproyeksikan adanya perlambatan pertumbuhan ekonomi global sebesar 4,9% pada 2022.

Seperti kebanyakan negara-negara lainnya, Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi yang negatif. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat adanya pertumbuhan ekonomi yang negatif yang terjadi pada 2020 sebesar 2,07%. Hal ini merupakan angka yang terendah sejak 1998 sebesar minus 13,13%. Badan Pusat Statistik (BPS) juga mencatat adanya penurunan sebesar 3,7% pada Produk Domestik Bruto (PDB) per Kapita Indonesia.

Penurunan Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia sangat dipengaruhi oleh Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) per daerah provinsinya. Menurut data dari Kementerian Dalam Negeri Indonesia (Kemendagri), Indonesia memiliki 34 provinsi, 416 kabupaten, dan 98 kota, termasuk Kota Metro. Kota Metro merupakan kota madya yang tertelak di tengah-tengah Provinsi Lampung dengan total luas wilayah 68,72 km² dan jumlah penduduk 168,676 jiwa. Kota Metro juga merupakan kota yang sedang mengalami pertumbuhan yang cukup pesat dengan tingkat kepadatan penduduk 2,454 per km² dikarenakan adanya efek daerah *suburban* dari Ibu Kota Provinsi (Bandar Lampung) dengan ditandai banyaknya konstruksi dan real estate yang mulai berkembang.

Konstruksi merupakan suatu kegiatan usaha di bidang konstruksi baik digunakan untuk hunian atau kegiatan lainnya, sedangkan real estate merupakan kegiatan usaha untuk menyewa, menjual, dan/atau membeli suatu bangunan yang dilakukan seseorang. Kemudian, Konstruksi dibagi menjadi dua yaitu konstruksi umum dan konstruksi khusus. Konstruksi umum meliputi bangunan tempat tinggal,

jalan, jembatan, dan lain-lain, sedangkan konstruksi khusus meliputi instalasi gedung, penyiapan lahan, dan lain-lain.

Selama pandemi, Pemerintah Kota Metro melakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) untuk mencegah penyebaran Covid-19 pada masyarakat. Akibatnya, sektor-sektor yang mendukung untuk mengalami pertumbuhan ekonomi Kota Metro harus menunjukkan penurunan, termasuk sektor jasa konstruksi dan real estate. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Metro mengalami penurunan signifikan menjadi 1,79% dari sebelumnya sebesar 5,59%. Menurut lapangan usaha, jasa konstruksi dan real estate Kota Metro mengalami penurunan berturut-turut sebesar 1,01% dan 1,84%.

Padahal jika dibandingkan sebelum pandemi, jasa konstruksi dan real estate Kota Metro mengalami perkembangan yang stabil. Jasa konstruksi Kota Metro pada 2016-2019 bertumbuh berturut-turut pada angka 10,05%, 9,97%, 6,27%, dan 5,03%. Sedangkan real estate Kota Metro pada 2016-2019 bertumbuh berturut-turut pada angka 5,45%, 6,69%, 5,73%, dan 5,60%. Tentunya ini memberikan efek yang positif pada PDRB Kota Metro dengan tingkat pertumbuhan rata-rata selama empat tahun dari 2016-2019 adalah 5,7%.

Maka dari itu, penulis ingin menganalisis bagaimana perkembangan yang terjadi pada sektor jasa konstruksi dan real estate di Kota Metro sebelum pandemi Covid-19 dan semasa pandemi Covid-19 yang nantinya diharapkan bisa menjadi pertimbangan dalam pendekatan kondisi pasar khususnya di bidang properti. Metode penelitian yang digunakan untuk menganalisis perubahan tersebut adalah

dengan melakukan tiga jenis analisis, yaitu analisis LQ, analisis *Shift-Share*, dan analisis MRP.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas oleh penulis adalah :

- 1) Bagaimana perkembangan jasa konstruksi dan real estate sebelum pandemi Covid-19 (2015 – 2019) di Kota Metro dengan menggunakan tiga jenis analisis (analisis LQ, analisis *Shift-Share*, dan analisis MRP) ?
- 2) Bagaimana perkembangan jasa konstruksi dan real estate semasa pandemi Covid-19 (2020-2021) di Kota Metro dengan menggunakan tiga jenis analisis ? (analisis LQ, analisis *Shift-Share*, dan analisis MRP)

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan KTTA ini sebagai berikut :

- 1) Untuk mengetahui perkembangan jasa konstruksi dan real estate sebelum pandemi Covid-19 (2015 – 2019) di Kota Metro dengan menggunakan tiga jenis analisis
- 2) Untuk mengetahui perkembangan jasa konstruksi dan real estate semasa pandemi Covid-19 (2020-2021) di Kota Metro dengan menggunakan tiga jenis analisis

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penulisan KTTA ini adalah menganalisis perkembangan sektor konstruksi dan real estate sebelum pandemi Covid-19 dan semasa pandemi Covid-19 di Kota Metro. Untuk analisis perkembangan sektor konstruksi dan real estate sebelum pandemi Covid-19 menggunakan data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) ADHK 2010 menurut lapangan usaha tahun 2015 – 2019, sedangkan untuk analisis perkembangan sektor konstruksi dan real estate semasa pandemi Covid-19 menggunakan data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) ADHK 2010 menurut lapangan usaha tahun 2020 dan 2021. Data PDRB nantinya didapatkan dari Badan Pusat Statistik Kota Metro. Metode yang digunakan adalah metode LQ, metode *Shift-Share*, dan metode MRP.

1.5 Manfaat Penulisan

Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang penulis tulis ini diharapkan memberikan manfaat sebaga berikut :

- 1) Sebagai bahan literatur bagi masyarakat umum terkait perkembangan sektor konstruksi dan real estate Kota Metro sebelum dan semasa pandemi Covid-19
- 2) Sebagai informasi sekaligus sebagai pertimbangan bagi pelaku jasa konstruksi dan real estate untuk melakukan suatu kegiatan usaha di Kota Metro.
- 3) Sebagai bahan pertimbangan Pemerintah Kota Metro dalam membuat kebijakan guna meningkatkan PDRB khususnya di sektor konstruksi dan real estate.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, tujuan penulisan, ruang lingkup dan pembatasan masalah, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisikan penjelasan mengenai teori dan konsep yang nantinya akan digunakan sebagai pedoman dalam melakukan pembahasan terkait permasalahan yang diangkat dalam KTTA ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan berbagai metode dalam mengolah data dan informasi serta hasil analisis perkembangan sektor jasa konstruksi dan real estate sebelum pandemi Covid-19 dan semasa pandemi Covid-19 di Kota Metro.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisikan kesimpulan atas hasil analisis pada BAB III dan saran mengenai pembahasan tersebut.