

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada masa krisis ekonomi beberapa tahun terakhir ini, sektor properti seperti banyak sektor bisnis lainnya di Indonesia mengalami masa-masa sulit, menyebabkan semakin beranekaragamnya strategi yang dilakukan oleh pengembang untuk mempertahankan kelangsungan usahanya yang telah ada.

Pada awal tahun 90-an bisnis properti mengalami masa kejayaan. Hampir segala macam bisnis properti yang ditawarkan laku di pasaran. Sekarang ini masyarakat mulai jenuh dengan bisnis properti berskala besar dan juga daya beli masyarakat mulai menurun. Beberapa pengembang mempunyai ide mengalihkan usahanya dengan berbisnis investasi pada bangunan ruko, yang mempunyai skala kecil (investasi kecil) tetapi laku dipasaran, sehingga tingkat pengembalian investasinya cepat.

Penelitian ini akan berfokus pada investasi bangunan ruko, dimana saat ini bangunan ruko merupakan bangunan yang multi fungsi. Maksud dari bangunan multi fungsi adalah bangunan yang dapat dipakai sebagai rumah tinggal sekaligus tempat usaha, dapat dipakai sebagai rumah dengan toko, bengkel, kantor, apotek, gudang dan lain-lain sehingga banyak diminati konsumen.

Ketertarikan konsumen akan bangunan ruko, menjadi daya tarik bagi para pengembang untuk menanamkan investasinya, serta diikuti munculnya para pengembang baru yang ikut meramaikan pasar investasi properti yang semakin bersaing. Dalam penelitian ini akan diteliti bagaimana urutan kepentingan faktor-faktor investasi terhadap keuntungan bagi pengembang yang akan menanamkan investasinya pada bangunan ruko

### 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat diambil permasalahannya yaitu :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan bagi pengembang terhadap minatnya untuk investasi pada proyek bangunan ruko ditinjau dari keuntungan bagi pengembang.
2. Bagaimana urutan kepentingan dari faktor-faktor yang menjadi pertimbangan untuk investasi pada bangunan ruko.

### 1.3 Batasan Masalah

Permasalahan yang dikemukakan diatas akan dibatasi pada :

1. Penelitian akan dilakukan pada perusahaan konstruksi di DIY dan sekitarnya.
2. Respondennya adalah perusahaan pengembang atau *developer* kualifikasi K<sub>1</sub> ( kecil satu ) yang memegang kendali pengambilan keputusan investasi.

3. Agar didapat kondisi yang sama atau sekurang-kurangnya mendekati kondisi yang sama, maka sebagai standar penentuan sample dari responden yang berinvestasi ruko pada tiga tahun terakhir.
4. Pengumpulan data dilakukan dengan metoda wawancara dan pengisian kuesioner.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui berbagai faktor yang dipertimbangkan oleh para pengembang dalam menanamkan investasinya pada bangunan ruko ditinjau dari keuntungan bagi pengembang
2. Mengetahui bagaimana urutan-urutan kepentingan dari faktor-faktor pertimbangan pengembang untuk investasi bangunan ruko terhadap pencapaian keuntungan.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Bagi para pelaku bisnis jasa konstruksi para pengembang pada khususnya, diharapkan mendapat informasi yang berguna bagi perusahaannya dalam menanamkan modal pada investasi bangunan ruko.
2. Sebagai tambahan ilmu dari kekhususan program studi manajemen konstruksi, sebagai bekal untuk terjun pada dunia bisnis konstruksi nantinya.

## **1.6 Metode Penelitian**

### **1.6.1 Subjek Penelitian**

Subjek penelitian yang dilakukan adalah investasi pada bangunan ruko terhadap pencapaian keuntungan pengembang. Investasi disini yaitu penanaman modal dari pengembang terhadap bangunan ruko ditinjau dari segi pencapaian keuntungan pengembang. Dalam penelitian ini besar kecilnya nilai investasi tidak diperhitungkan sebagai data penelitian.

### **1.6.2 Objek Penelitian**

Objek dari penelitian ini yaitu faktor-faktor yang dipertimbangkan pengembang untuk investasi bangunan ruko dan urutan prioritas faktor tersebut. Faktor yang dimaksud dari penelitian ini adalah faktor yang mempengaruhi didalam pengambilan keputusan pengembang untuk melakukan investasi bangunan ruko.

### **1.6.3 Data Penelitian**

Data dari penelitian adalah nilai matrik perbandingan berpasangan antar faktor. Dimana nilai matrik perbandingan ini sesuai dengan skala nilai banding berpasangan. Hasil nilai matrik perbandingan berpasangan antar faktor ini diperlukan untuk proses sintesis.

### **1.6.4 Responden Penelitian**

Responden dari penelitian ini adalah pengembang yang berpengalaman melakukan investasi pada bangunan ruko dengan kualifikasi K<sub>1</sub>. Responden disini

adalah seseorang yang mempunyai wewenang dalam pengambilan keputusan investasi didalam perusahaan.

#### **1.6.5 Cara Pengumpulan Data**

Data penelitian diperoleh dengan melakukan survey awal terhadap beberapa pengembang untuk mengetahui faktor pertimbangan pengembang dan penyebaran kuesioner kepada tiga puluh pengembang untuk memperoleh nilai perbandingan berpasangan dari faktor yang diperoleh untuk proses sintesis.

#### **1.7 Metode Pencarian Data**

##### **1. Data Primer**

Dalam memperoleh data primer ini digunakan metode kuesioner :

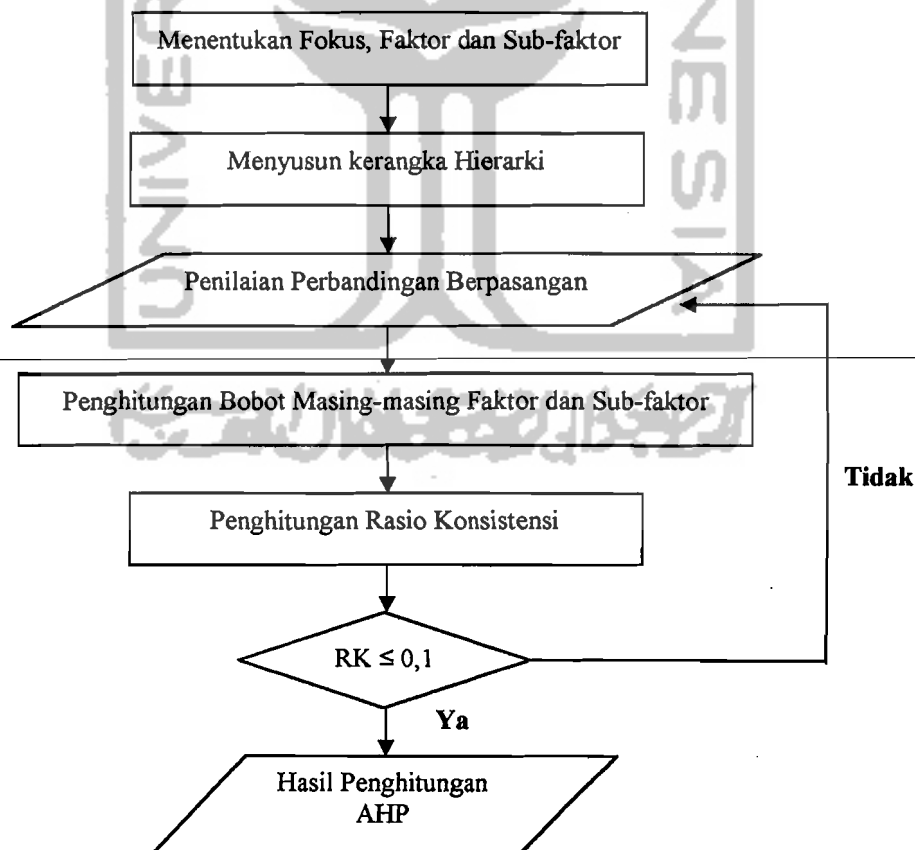
Bentuk kuesioner yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara diidentifikasi ke variabel dan disusun dalam struktur proses hierarki dengan suatu tingkatan tertentu. Kemudian ditetapkan prioritas variabelnya dengan skala perbandingan menggunakan lembaran kuesioner perbandingan pada responden.

##### **2. Data Sekunder**

Yaitu data yang diperoleh dari sumber kepustakaan seperti buku, literatur, laporan ilmiah dan bahan kuliah serta hal-hal lain yang berhubungan dengan data primer.

### 1.8 Metode Analisis Data

Dengan menggunakan metode Analisis Hierarki Proses untuk memperoleh urutan dominan/ranking dari faktor-faktor tersebut yaitu dengan melakukan survey awal untuk memperoleh faktor kemudian disusun dalam susunan kerangka hirerarki untuk penyusunan kuesioner kemudian dilakukan penyebaran kuesioner guna memperoleh nilai matrik perbandingan berpasangan kemudian dilakukan proses sintesis sehingga diketahui bobot prioritas dari faktor tersebut. Setelah itu dilakukan uji konsistensi yaitu nilai  $Cr \leq 0,1$  (Saaty 1995). Proses analisis data secara analitis dapat dilihat pada gambar 1.2



Gambar 1.2 Diagram alir metode Analisis Hierarki Proses