

Peran Real Estate dalam Perekonomian di Provinsi Jawa Timur

Octavia Bintari^{a,1,*}, Moehammad Fathorrazi^{b,2} Teguh Hadi Priyono^{c,3}, Fivien Muslihatinningsih^{d,4}

^aFakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember, Jalan Kalimantan No. 37, Jember 68121, Indonesia

^bFakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember, Jalan Kalimantan No. 37, Jember 68121, Indonesia

^cFakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember, Jalan Kalimantan No. 37, Jember 68121, Indonesia

^dFakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jember, Jalan Kalimantan No. 37, Jember 68121, Indonesia

¹octaviabintari17@gmail.com*, ²rozi.feb@unej.ac.id, ³teguh_hadipriyo@yahoo.co.id, ⁴fmn.feunej@gmail.com

*Corresponding author

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Article history

Received *March 2023*

Revised *April 2023*

Accepted *May 2023*

Regional development to improve the economy of a region as part of national development which is carried out through regional autonomy and resource management, will provide an opportunity for an efficient and effective increase in regional performance. Regional development to improve the economy of a region quickly, one of which is done by building public facilities, industries, and other infrastructure. Industrial development is inseparable from the growth of the economic sector, where the economic sector has a strong relevance to regional development. Regional development can develop through the development of leading sectors in the region which encourage the development of other sectors. The purpose of this study is to find out how the multiplier effect is on output and income and the value of sectoral linkages both front and back of real estate in East Java. The analytical method used is Input-Output analysis using income and output variables from real estate using 2015 as research data. Based on the results of the input output analysis, it shows that the output multiplier effect of real estate is 0.62232 for type 1 and 0.103305 for type 2. The value of the multiplier effect of income is 0.285155891. While the forward sectoral linkage value is 0.455032 and the backward sectoral linkage value is 1.939718. It can be concluded that the value obtained is smaller than the processing industry.

Keywords: Real Estate, Multiplier Effect, Input-Output

1. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi merupakan proses kenaikan pendapatan perkapita penduduk yang diikuti oleh perubahan fundamental dalam struktur ekonomi suatu negara. Pembangunan ekonomi dapat dilihat berdasarkan struktur kenaikan produksi dan penyerapan tenaga kerja yang relatif lebih tinggi dari tahun sebelumnya. Selain itu pembangunan ekonomi tidak lepas dari pertumbuhan ekonomi (*economy growth*), dimana keduanya memiliki hubungan saling keterkaitan. Artinya pembangunan ekonomi mendorong pertumbuhan ekonomi dan sebaliknya, pertumbuhan ekonomi memperlancar pembangunan ekonomi (Todaro dan Smith, 2011).

Pertumbuhan ekonomi merupakan kunci dari tujuan ekonomi makro. Hal ini didasari oleh tiga alasan. Pertama, penduduk yang selalu bertambah. Kedua, selama keinginan dan kebutuhan selalu tidak terbatas, perekonomian harus selalu mampu memproduksi lebih banyak barang dan jasa untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan tersebut. Ketiga, usaha menciptakan stabilitas ekonomi (*economic stability*) melalui retribusi pendapatan (*income redistribution*) akan lebih mudah dicapai dalam periode pertumbuhan ekonomi yang tinggi.

Real estate menurut Gunther (1995) dalam (Awaluddin), adalah suatu penyediaan tanah beserta perlengkapannya yang berupa benda tidak bergerak untuk pembangunan perumahan dan industri dengan status kepemilikan perseorangan. Di Indonesia, istilah *real estate* lebih cenderung ditunjukkan kepada bentuk lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitasnya.

Berkaitan dengan pembangunan daerah, Provinsi Jawa Timur merupakan salah satu penyumbang penerimaan pendapatan negara terbesar yang didukung oleh melimpahnya sumber daya alam yang ada serta sektor-sektor ekonomi lainnya yang berpengaruh terhadap kemajuan pembangunan di Provinsi Jawa Timur (Wiratama et al., 2018).

Perkembangan real estate di Jawa Timur juga cukup pesat, dimana pada tahun 2017 *real estate* berhasil menyumbangkan PDRB di Jawa Timur sebesar 1,59%. Selain itu dikutip dari majalah ekonomi (2019) Jawa Timur juga merupakan salah satu kawasan penyokong pasar properti di Indonesia. Berdasarkan data yang dihimpun dari *Real Estate* Indonesia (REI), Jawa Timur sangat prospektif untuk mengembangkan bisnis *real estate*. Surabaya menjadi contoh kota dimana yang pembangunan propertinya akan terus tumbuh.

Berdasarkan latar belakang dan data yang ada, penulis menganggap perlu adanya identifikasi dan analisis mengenai kondisi serta potensi peranan *real estate* terhadap perekonomian di wilayah Provinsi Jawa Timur. Maka, penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisis peranan *real estate* di wilayah Provinsi Jawa Timur dengan judul Peranan *Real Estate* terhadap Perekonomian di Wilayah Provinsi Jawa Timur.

2. Tinjauan Pustaka

Provinsi Jawa Timur merupakan salah satu penyumbang penerimaan pendapatan negara terbesar yang didukung oleh melimpahnya sumber daya alam yang ada serta sektor-sektor ekonomi lainnya yang berpengaruh terhadap kemajuan perekonomian di Provinsi Jawa Timur. Perekonomian di Jawa Timur yang meningkat mampu mempengaruhi tingginya pengembangan wilayah di Jawa Timur, sehingga berdampak juga pada meningkatnya pembangunan wilayah. Pembangunan wilayah direalisasikan dengan pembukaan lahan-lahan pertanian atau disebut alih fungsi lahan. Setelah dilakukan alih fungsi lahan nantinya akan dibangun infrastruktur, fasilitas publik, dan industri di berbagai daerah. Dimana pembangunan infrastruktur, fasilitas publik, dan industri ini akan berdampak pada perkembangan *real estate* di Jawa Timur. Untuk melihat pengaruh terhadap nasional, dapat dilihat dari sektor Penyusunan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).

Lebih spesifik melalui tabel input-output akan didapat keterkaitan antar sektor ekonomi yang ada di Jawa Timur. Untuk mengolah data tabel input-output maka digunakan beberapa variabel. Variabel

yang digunakan dalam metode analisis I-O meliputi *output*, pendapatan akhir, *input* antara, *input* primer (nilai tambah), permintaan akhir, pengganda *output*, pengganda pendapatan, keterkaitan dan *Multiplier Product Matrix*. Selanjutnya dari variabel tersebut akan digunakan untuk menganalisis keterkaitan ke depan, keterkaitan ke belakang, dampak penyebaran, daya penyebaran, derajat kepekaan, pengganda (*Multiplier*), *Multiplier Output*, dan *Multiplier* Pendapatan Rumah Tangga. Hasil analisis tersebut selanjutnya dapat digunakan untuk mendeskripsikan *real estate* Jawa Timur.

3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Analisis yang digunakan adalah analisis *Input-Output*. Data yang digunakan adalah data sekunder dengan sumber data berasal dari Website BPS dan sumber lain yang relevan dengan rentang data yang digunakan adalah data tahun 2015. Subyek yang digunakan adalah semua sektor perekonomian yang terdapat di Jawa Timur.

4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Multiplier Product Matrix akan menyediakan suatu ukuran kuantitatif atas hubungan antar sektor dalam perekonomian yang kemudian disusun berdasarkan hierarki tertentu.

Tabel 1
Hasil Input-Output

Kode	Deskripsi	Tipe I	Ranking	Tipe 2	Rangking
1	Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0,41212	6	0,15311	10
2	Pertambangan dan Penggalian	0,434881	4	0,123306	13
3	Industri Pengolahan	0,845844	1	1,480396	1
4	Pengadaan Listrik, Gas dan Produksi Es	0,318413	9	0,512701	3
5	Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah dan Daur Ulang	0,156404	12	0,010359	17
6	Konstruksi	0,061537	15	0,50818	4
7	Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	0,678695	2	0,741134	2
8	Transportasi dan Pergudangan	0,402732	7	0,3305	6
9	Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	0,117172	13	0,182714	8
10	Informasi dan Komunikasi	0,418867	5	0,366305	5
11	Jasa Keuangan dan Asuransi	0,510234	3	0,145359	11
12	<i>Real Estate</i>	0,285156	10	0,114053	15
13	Jasa Perusahaan	0,389403	8	0,199528	7
14	Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	0,032777	16	0,120362	14
15	Jasa Pendidikan	0,03047	17	0,129836	12
16	Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	0,101213	14	0,085361	16
17	Jasa Lainnya	0,169294	11	0,162007	9

Sumber: data diolah

Berdasarkan *Multiplier Product Matrix* pada tabel 1 menunjukkan sektor yang memiliki dampak pengganda output tertinggi adalah sektor Industri Pengolahan yaitu pada tipe I sebesar 0,845844, artinya apabila terjadi perubahan atau peningkatan kenaikan permintaan akhir pada pendapatan di sektor industri pengolahan sebesar 1 juta, maka akan meningkatkan pendapatan rumah tangga di semua sektor

perekonomian sebesar 845.844. Sedangkan pada sektor *Real Estate* memiliki pengganda pendapatan pada tipe I sebesar 0,285156 yang berada pada ranking kedua, artinya apabila terjadi perubahan atau peningkatan permintaan akhir pada pendapatan di sektor pertanian sebesar 1 juta, maka akan meningkatkan pendapatan rumah tangga di semua sektor perekonomian sebesar 285.156. Dampak pengganda pendapatan pada tipe II, yang memiliki dampak pendapatan tertinggi adalah tetap berada pada sektor Industri Pengolahan yaitu memiliki nilai sebesar 1,480396, artinya apabila terjadi perubahan atau peningkatan kenaikan permintaan akhir pada pendapatan di sektor industri pengolahan sebesar 1 juta, maka pendapatan rumah tangga akan dibelanjakan ke semua sektor perekonomian lainnya akan meningkat sebesar 1.480.396. Sedangkan sektor Real Estate memiliki nilai pengganda pendapatan pada tipe II sebesar 0,114053, artinya apabila terjadi perubahan atau peningkatan permintaan akhir pada pendapatan di sektor *Real Estate* sebesar 1 juta, maka pendapatan rumah tangga akan dibelanjakan ke semua sektor perekonomian lainnya akan meningkat sebesar 114.053.

5. Kesimpulan

Berdasarkan pada dampak pengganda disimpulkan bahwa sektor *Real Estate* memiliki pengganda *output* sebesar 0,62232 dan pengganda pendapatan sebesar 0,285155891. Berdasarkan hasil analisis keterkaitan kedepan menunjukkan rendahnya penggunaan *output* pada sektor *Real Estate* terhadap sektor lain dengan nilai sebesar 0,455032. Berdasarkan hasil dari dampak penyebaran dapat disimpulkan nilai koefisien penyebaran dari sektor *Real Estate* dengan nilai sebesar 0,009885347.

Daftar Pustaka

- Awaluddin, I. Studi Pengembangan Real Estate Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan di Sepanjang Koridor Jalan Tun Abdul Razak.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur. 2016. Tabel Input Output Provinsi Jawa Timur 2015. Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur.
- Santoso, E. dan Priyono, T. 2013. *Business Management: Directions dan Strategies in Response to Asean Economic Community 2015*. Jember: Universitas Jember
- Wiratama, S., Herman C. D., dan Fajar W. P. 2018. *Analisis Pembangunan Wilayah Tertinggal di Provinsi Jawa Timur*. *e-Journal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi* 5 (1): 16-20