

ISSN 1411-1586

Teodolita

JURNAL ILMU-ILMU TEKNIK

VOL. 18 NO. 1, Juni 2017

- Teknologi Informasi Dalam Pelayanan Pelanggan PLN 1 - 9**
Sugeng Santoso, Dody Wahjudi
- Evaluasi Pengelolaan Keuangan Proyek Konstruksi Berdasarkan
Sistem Pembayaran Dalam Kontrak Konstruksi 10 - 15**
Taufik Dwi Laksono
- Penerapan Feng Shui Pada Penataan Rumah Tinggal 16 - 21**
Wita Widyandini, Yohana Nursruwening
- Membandingkan Waktu Kegiatan Pekerjaan Pemasangan Keramik
Berdasar Metode Kerja Tukang Batu 22 - 27**
Dwi Sri Wiyanti
- Peluang dan Tantangan Implementasi Masyarakat Ekonomi ASEAN
(MEA) Terhadap Sektor Real Estate di Indonesia 28 - 35**
Basuki
- Bahan dan Konstruksi Rumah Tinggal Tahan Gempa 36 - 42**
F. Eddy Poerwodiharjo

UNIVERSITAS WIJAYAKUSUMA PURWOKERTO

Teodolita	Vol. 18	NO. 1	Hlm. 1 - 42	ISSN 1411-1586	Purwokerto Juni 2017
-----------	---------	-------	-------------	-------------------	-------------------------

Diterbitkan oleh Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto

JURNAL TEODOLITA

VOL. 18 NO. 1, Juni 2017

ISSN 1411-1586

HALAMAN REDAKSI

Jurnal Teodolita adalah jurnal ilmiah fakultas teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto yang merupakan wadah informasi berupa hasil penelitian, studi literatur maupun karya ilmiah terkait. Jurnal Teodolita terbit 2 kali setahun pada bulan Juni dan Desember.

Penanggungjawab : Dekan Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto
Pemimpin Redaksi : Taufik Dwi Laksono, ST MT
Sekretaris : Dwi Sri Wiyanti, ST MT
Bendahara : Basuki, ST MT
Editor : Atiyah Barkah, ST MT
Yohana Nursruwening, ST MT
Tim Reviewer : Iwan Rustendi, ST MT (Sipil, Unwiku Purwokerto)
Romigildus Cornelis, ST MT (Sipil, Univ. Cendana Kupang)
Sulfah Anjarwati, ST MT (Sipil, Univ. Muhammadiyah Purwokerto)
Taufik Dwi Laksono, ST MT (Sipil, Unwiku Purwokerto)
Kholistianingsih, ST M.Eng (Elektro, Unwiku Purwokerto)
Priyono Yulianto, ST MT (Elektro, Unwiku Purwokerto)
Ain Sahara, ST M.Eng (Sekolah Tinggi Teknologi Migas Balikpapan)
Wita Widyandini, ST MT (Arsitektur, Unwiku Purwokerto)
Dwi Jati Lestariningsih, ST MT (Arsitektur, Unwiku Purwokerto)
Eka Widiyananto, ST MT (Arsitektur, Sekolah Tinggi Teknik Cirebon)
Sirkulasi&Distribusi : Trio Sugiharso, ST
Alamat Redaksi : Sekretariat Jurnal Teodolita
Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto
Karangsalam-Beji Purwokerto
Telp 0281 633629
Email : teodolitaunwiku@yahoo.com

Tim Redaksi berhak untuk memutuskan menyangkut kelayakan tulisan ilmiah yang dikirim oleh penulis. Naskah yang di muat merupakan tanggungjawab penulis sepenuhnya dan tidak berkaitan dengan Tim Redaksi.

PENGANTAR REDAKSI

Pengembangan ilmu pengetahuan sangat mendukung baik pembangunan fisik maupun non fisik serta peningkatan kemampuan pengetahuan seluruh pihak. Menjadi tanggungjawab bersama untuk dapat berperan serta dalam proses tersebut. Salah satu media untuk dapat memberi kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan adalah jurnal ilmiah.

Jurnal Ilmiah “Teodolita” untuk edisi Juni 2017 memuat beberapa materi yang menunjukkan tentang pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu teknik seperti pengembangan teknologi informasi, evaluasi pengelolaan keuangan proyek konstruksi, penerapan feng shui untuk penataan rumah tinggal, perbandingan waktu kegiatan suatu pekerjaan konstruksi, Penerapan MEA dalam sektor real estate, dan informasi tentang bahan dan konstruksi tahan gempa.

Perlu adanya kerjasama seluruh pihak untuk dapat lebih memperkaya materi dalam jurnal ilmiah ini, oleh karena itu diharapkan seluruh pihak dapat berkontribusi untuk menjadi penulis dalam jurnal ilmiah ini sehingga dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi para pembaca.

Redaksi mengucapkan banyak terima kasih atas peran serta seluruh pihak yang telah berkontribusi pada Jurnal Ilmiah “Teodolita” edisi-edisi sebelumnya hingga terbitnya Jurnal Ilmiah “Teodolita” untuk edisi Juni 2017.

REDAKSI

JURNAL TEODOLITA

VOL. 18 NO. 1, Juni 2017

ISSN 1411-1586

DAFTAR ISI

Teknologi Informasi Dalam Pelayanan Pelanggan PLN	1 - 9
<i>Sugeng Santoso, Dody Wahjudi</i>	
Evaluasi Pengelolaan Keuangan Proyek Konstruksi Berdasarkan Sistem Pembayaran Dalam Kontrak Konstruksi	10 - 15
<i>Taufik Dwi Laksono</i>	
Penerapan Feng Shui Pada Penataan Rumah Tinggal.....	16 - 21
<i>Wita Widyandini, Yohana Nursruwening</i>	
Membandingkan Waktu Kegiatan Pekerjaan Pemasangan Keramik Berdasar Metode Kerja Tukang Batu	22 - 27
<i>Dwi Sri Wiyanti</i>	
Peluang Dan Tantangan Implementasi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) Terhadap Sektor Real Estate di Indonesia.....	28 - 35
<i>Basuki</i>	
Bahan dan Konstruksi Rumah Tinggal Tahan Gempa.....	36 - 42
<i>F. Eddy Poerwodiharjo</i>	

PELUANG DAN TANTANGAN IMPLEMENTASI MASYARAKAT EKONOMI ASEAN (MEA) TERHADAP SEKTOR REAL ESTATE DI INDONESIA

Basuki¹

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Wijayakusuma Purwokerto¹²³

Email : bas1arst@gmail.com

Abstrak

Implementasi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) memberikan peluang dan tantangan pelaku usaha di sector real estate. Peluang pelaku usaha di pasar real estate yaitu pasar yang lebih luas dalam aktivitas pengelolaan hak guna dan hak sewa, menjadi pengembang, kontraktor-sub kontraktor dan fasilitator (konsultan dan lembaga keuangan). Perdagangan bebas juga memberikan peluang akses tenaga trampil di sektor real estate pada pasar yang lebih luas dan terintegrasi. Tantangan bagi pelaku usaha baik perusahaan maupun tenaga trampil adalah: akses terhadap modal, akses terhadap jaminan bank, pemahaman terhadap pasar internasional dan pemahaman terhadap bahasa asing. Pemerintah dapat berperan dalam memberikan dorongan, standarisasi, peningkatan kapasitas, informasi dan kerjasama.

Kata Kunci: Masyarakat Ekonomi Asean, Sektor Real Estate

Abstract

Implementation of Asean Economic Community (MEA) provides opportunities and challenges of business actors in the real estate sector. Opportunities for business actors in the real estate market are broader markets in tenure and lease rights management activities, becoming developers, contractor-sub contractors and facilitators (consultants and financial institutions). Free trade also provides access opportunities for skilled workers in the real estate sector in a wider and integrated market. Challenges for both business and skilled business actors are: access to capital, access to bank guarantees, understanding of international markets and defense of foreign languages. Governments can play a role in providing encouragement, standardization, capacity building, information and cooperation.

Keywords: ASEAN Economic Community, Real Estate Sector

1. Pendahuluan

Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) 2015 atau dikenal ASEAN *Economic Community* (AEC) adalah sebuah integrasi ekonomi ASEAN dalam menghadapi perdagangan bebas antar negara-negara ASEAN. MEA 2015 merupakan realisasi pasar bebas di Asia Tenggara yang telah dilakukan secara bertahap mulai KTT ASEAN di Singapura pada tahun 1992. Tujuan dibentuknya Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) untuk meningkatkan stabilitas perekonomian di kawasan ASEAN, serta diharapkan mampu mengatasi masalah-masalah di bidang ekonomi antar negara ASEAN. Dampak terciptanya MEA adalah dampak aliran bebas barang bagi negara-negara ASEAN, dampak arus bebas jasa, dampak arus bebas investasi, dampak arus tenaga kerja terampil, dampak arus bebas modal.

Pasar real estate ASEAN memainkan peran penting dalam mendukung integrasi tersebut melalui pengembangan dan penyesuaian infrastruktur regional seperti: industri, perumahan, komersial, perhotelan, retail, termasuk infrastruktur pendukungnya yaitu pelabuhan udara dan laut, jaringan rel dan jalan, serta jasa konsultasi tentang pembangunan perkotaan dan investasi. MEA menawarkan

akses bisnis tidak terbatas ke pasar terpadu 600 juta orang, 8% dari populasi dunia yang tersebar di hampir 4,5 juta km persegi (Fossick, 2013).

MEA mendorong Indonesia lebih terbuka terhadap banyak investor di Asia. Hal tersebut juga menuntut penerapan standar produk dan jasa yang lebih tinggi dalam pengembangan dan pemeliharaan properti. MEA akan merevolusi real estate di Indonesia terhadap pengembangan dan pemeliharaan properti yang berkualitas tinggi dengan standar yang tinggi. MEA menciptakan kawasan ekonomi yang sangat kompetitif untuk menarik bagi investor yang datang ke Indonesia.

Selanjutnya, MEA juga akan membuka peluang bagi investor real estate di negara-negara lain. Investor di Indonesia mungkin tertarik pindah pasar properti ke negara-negara ASEAN lainnya seperti Malaysia, Vietnam, Kamboja dan Myanmar. Demikian juga, investor dari negara-negara ASEAN lainnya dapat melihat Indonesia sebagai kesempatan yang baik untuk memperluas investasi. Namun, hal ini dapat mendorong harga properti naik karena dapat meningkatkan permintaan tanah dan properti di Indonesia.

Secara sederhana, MEA akan sangat menguntungkan pihak yang memiliki produk

terbaik dengan harga yang kompetitif (efisien). Dampak negatifnya adalah jika para pelaku usaha (pengembang) tidak mampu bersaing, hal ini akan berujung pada kegagalan bisnis yang tentu akan memberikan *multiplier effect* baru yakni meningkatnya angka pengangguran..

Artikel ini bertujuan untuk membahas peluang dan tantangan implementasi MEA terhadap sektor real estate di Indonesia. Artikel ini terdiri dari empat sub pokok bahasan. Sub pokok bahasan pertama berisi pendahuluan berkaitan dengan isu-isu dampak MEA terhadap sektor real estate di Indonesia. Sub pokok bahasan kedua membahas kajian literature perdagangan bebas dan MEA. Sub pokok bahasan ketiga membahas peluang sektor real estate terhadap implementasi MEA. Sub pokok bahasan keempat membahas tantangan real estate terhadap implementasi MEA. Bagian terakhir merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan implikasi.

2. Perdagangan Bebas dan MEA

Perdagangan Bebas muncul setelah teori *absolute advantage* dari Adam Smith dan *Comparative advantage* dari David Ricardo dan teori tradisional perdagangan internasional dari Eli Heckscher dan Bertil Ohlin. Perdagangan Bebas muncul dari Teori baru yang ditulis oleh beberapa tokoh yakni: Dixit dan Norman (1980), Helpman (1981), Ethier (1982), dan Peter Krugman (1979,1981). Dalam perkembangannya Teori baru tersebut menuju kepada kondisi perdagangan bebas yang disebut dengan liberalisasi perdagangan. Teori ini berupaya untuk mengatasi berbagai hambatan perdagangan internasional melalui beberapa perundingan atau kerjasama dimana pada akhirnya dapat memberikan keuntungan untuk negara yang sedang melakukan perdagangan internasional.

Globalisasi memberikan tekanan terhadap negara-negara ASEAN untuk menjadikan wilayah ASEAN lebih kompetitif baik antar negara ASEAN maupun untuk bersaing dengan kawasan lain di dunia. Pada tahun 2007, para pemimpin ASEAN menyepakati *Blueprint Ekonomi Regional* untuk mengintegrasikan ekonomi 10 negara menjadi pasar tunggal dengan basis produksi bersama. Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) atau *Asean Economic Community* (MEA) pada mulanya dibentuk dalam rangka menjaga stabilitas politik dan keamanan regional regional ASEAN, meningkatkan daya saing kawasan secara keseluruhan di pasar dunia, dan mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi kemiskinan serta meningkatkan standar hidup penduduk negara anggota ASEAN, seluruh negara ASEAN sepakat untuk segera mewujudkan integrasi ekonomi yang lebih nyata dan *meaningful* yaitu

ASEAN *Economy Community* (MEA). MEA adalah bentuk integrasi Ekonomi ASEAN pada tahun 2015. MEA merupakan salah satu dari 3 pilar utama dalam kerjasama negara – negara ASEAN di bidang ekonomi (asean.org, 2016).

Integrasi ekonomi merupakan suatu agenda utama dari negara ASEAN, dimana visi ASEAN ini mewujudkan kawasan bebas barang yang diwujudkan melalui dengan dibentuknya MEA 2015. Pengertian integrasi ekonomi secara umum dapat diartikan pencabutan atau penghapusan hambatan hambatan ekonomi dimana antara dua atau lebih dari ekonomi suatu negara. Sedangkan pengertian secara operasional dapat diartikan pencabutan atau penghapusan diskriminasi dan penyatuan politik antara lain meliputi peraturan, prosedur dan lainnya. Dan untuk instrument dari penghapusan tersebut melalui pajak, bea masuk, mata uang, undang-undang, lembaga, standarisasi, dan kebijaksanaan ekonomi. Teori integrasi ekonomi menurut kaum liberal mempercayai bahwa perdagangan bebas akan membawa perdamaian didalam hubungan internasional. Disebabkan bahwa perdagangan bebas akan dapat mewujudkan interpendensi dan kerjasama untuk mendapatkan keuntungan bersama antara negara-negara pelaku pasar yang terkait (asean.org, 2016)..

MEA yang bertujuan untuk meningkatkan kerjasama ekonomi di antara negara-negara anggota ASEAN dengan cara menciptakan mekanisme perdagangan bebas antarnegara anggota ASEAN dan kerjasama ekonomi yang menjadi kunci utama dari kemajuan kesejahteraan masyarakat ASEAN. Pilar ini adalah salah satu pilar paling berpengaruh terhadap kelangsungan perekonomian negara-negara ASEAN dan independensi ekonomi ASEAN di tataran ekonomi global. MEA sendiri memiliki empat karakteristik penyokong yaitu:(a) pasar tunggal dan basis produksi, (b) kawasan ekonomi yang kompetitif, (c) pembangunan ekonomi yang merata,dan (d) integrasi ke dalam perekonomian global (asean.org, 2016)..

Pada karakteristik pertama, fokus ASEAN adalah menciptakan suatu pasar tunggal dan basis produksi yang ingin ditujukan bagi seluruh negara ASEAN dalam artian ASEAN percaya bahwa menciptakan satu pintu akan lebih efektif dari pada membuat sepuluh pintu yang berbeda. Karakteristik ini terdiri atas lima elemen utama yaitu: arus bebas lalu lintas barang, arus bebas lalu lintas jasa, arus bebas lalu lintas investasi, arus bebas lalu lintas modal, dan arus bebas lalu lintas tenaga kerja (terampil). Karakteristik kedua adalah ingin menciptakan suatu kawasan ekonomi yang kompetitif. Kompetitif dapat juga diartikan sebagai suatu kawasan yang memiliki sumber-sumber ekonomi baik tanah, tenaga

kerja, dan modal yang dapat menghasilkan produk-produk ekonomi yang mampu bersaing pada tataran global. Karakteristik berikutnya adalah adanya pembangunan ekonomi yang merata di antara negara-negara ASEAN. Tujuannya adalah menciptakan suatu kawasan ekonomi yang setara yang pada akhirnya akan secara bersamaan berkontribusi pada penciptaan kawasan ekonomi yang mandiri dan berdaya saing. Terakhir, karakteristik integrasi ke dalam perekonomian global ditandai dengan diakuinya produk-produk ekonomi ASEAN sebagai bagian dari rantai pasokan produk ekonomi global (asean.org, 2016)..

MEA memiliki 5 pilar utama yaitu (asean.org, 2016):

1. Arus Bebas Barang

Arus bebas barang merupakan elemen utama dalam mewujudkan MEA dengan kekuatan pasar tunggal dan berbasis produksi. Dengan itu diharapkan jaringan regional ASEAN akan terbentuk dengan sendirinya.

2. Arus Bebas Jasa

Arus bebas jasa juga merupakan salah satu elemen yang penting dalam terbentuknya pasar tunggal dan berbasis produksi. Liberalisasi jasa bertujuan untuk menghilangkan hambatan – hambatan penyediaan jasa di antara negara – negara ASEAN.

3. Arus Bebas Investasi

Berdasarkan kesepakatan Negara – negara ASEAN bahwa investasi merupakan komponen utama dalam pembangunan ekonomi ASEAN. Hal ini bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif di ASEAN.

4. Arus Bebas Tenaga Kerja Terampil

Arus bebas tenaga kerja dapat membuka peluang bagi para tenaga kerja yang terampil untuk dapat memperoleh kesempatan yang sangat luas untuk dapat bekerja di negara – negara ASEAN. Warga negara ASEAN dapat bebas keluar masuk dari satu negara ke negara lain untuk dapat mendapatkan pekerjaan tanpa ada hambatan di negara yang dituju.

5. Arus Bebas Modal

Arus modal yang “lebih bebas” secara umum dapat diterjemahkan dengan pengurangan (*relaxing*) atas restriksi-restriksi dalam arus modal misalnya *relaxing on capital control*. Arus modal yang lebih bebas ditujukan untuk mendukung transaksi keuangan yang lebih efisien, sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan, memfasilitasi perdagangan internasional, mendukung pengembangan sektor keuangan dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

3. Peluang Sektor Real Estate dalam MEA

Real Estate adalah sebidang tanah

dengan segala pengembangan di atasnya yang meliputi (a) hak-hak udara di atasnya, dan (b) hak-hak tanah di bawahnya. Properti (*realproperty*) dapat diartikan sebagai kumpulan berbagai macam hak atas kepemilikan yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan *real estate*. Hak tersebut terdiri atas hak untuk menggunakan *real estate* tersebut, menyewakan, memberikan kepada orang lain, atau tidak sama sekali. Pada umumnya penggunaan istilah ini lebih menekankan kepemilikan barang tidak bergerak atas tanah dan bangunan (Cortesi, 2004: 21).

Perdagangan bebas memberikan dampak berbeda dengan barang produksi lainnya. Salah satu karakteristik pasar perumahan adalah aset tetap dan *fixed* terhadap lokasi (Erik, *et al.*, 2010). Hal ini membuat pelaku usaha dan investor dari negara asing terbatas dalam kepemilikan properti di negara lain. Pelaku usaha dan investor pada umumnya hanya mempunyai hak pake dan hak sewa. Dalam UUPA (1960) diatur mengenai larangan atas kepemilikan tanah hak milik bagi orang asing. Larangan tersebut diatur dalam pasal 21 UUPA. Sesuai dengan asas nasionalisme yaitu “hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan”. Larangan tersebut bertujuan untuk menjaga agar tanah tetap menjadi hak milik negara atau warga negara, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak asing maka kesejahteraan rakyat akan berkurang dan dapat menyebabkan dikuasainya sebagian wilayah negara oleh orang asing.

Warga negara asing atau badan usaha asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Namun warga negara asing dapat memiliki tanah di Indonesia hanya dengan Hak Pakai dan Hak sewa Untuk Bangunan. Pengguna sewa membeli rumah atau properti komersial sebagai investasi dan juga untuk tempat tinggal atau memanfaatkan sebagai sebuah bisnis (untuk usaha, misal toko).

Pelaku usaha *real estate* berpeluang menjadi bagian dari kepemilikan saham dalam pengembangan *real estate* komersial (Crawford, 2015). Sebagai pengguna sewa, pelaku usaha di sektor *Real Estate* dapat memiliki hak guna dan sewa pada *real estate* komersial dengan menyewakan properti untuk orang lain. Pasar tersebut akan lebih

luas setelah perdagangan bebas diberlakukan.

Selain memperoleh pendapatan dari pengelolaan hak guna dan hak sewa, pelaku usaha dan investor di sektor real estate dapat menyediakan jasa dalam pengembangan real estate seperti real estate: industri, perumahan, komersial, perhotelan, retail, termasuk infrastruktur pendukungnya yaitu pelabuhan udara dan laut, jaringan rel dan jalan, serta jasa konsultasi tentang pembangunan perkotaan dan investasi. Pelaku usaha dan investor di sektor real estate dapat menjadi pengembang, renovator dan fasilitator dalam pengembangan real estate (Crawford, 2015) di Negara lain. Pengembang yaitu pihak yang mempersiapkan tanah mentah untuk membangun, yang menghasilkan produk-produk baru untuk pasar. Renovator yaitu pihak yang memasok bangunan diperbaharui ke pasar. Fasilitator mencakup bank, broker real estate, pengacara, dan lain-lain yang memfasilitasi pembelian dan penjualan real estat. Pelaku usaha real estate juga dapat membuat perbaikan properti perumahan untuk meningkatkan nilai aset tersebut. Sebagai pengembang perumahan dan jasa arsitek, pelaku usaha dapat melakukan perbaikan (akses lokasi, infrastruktur, desain bangunan) untuk menaikkan nilai (Crawford, 2015).

Ditinjau dari real estate industri, peluang muncul dari perubahan trend permintaan dan persaingan untuk properti industri dan logistik. Pelaku bisnis dan investor di pasar real estate Asia Tenggara mencari peluang untuk memaksimalkan keuntungan dengan mengurangi pengeluaran biaya. Perkembangan industry real estate menunjukkan pergeseran produksi industri dari China ke pasar negara berkembang dengan biaya sewa tanah, tenaga kerja lebih murah, seperti: Myanmar, Vietnam dan Kamboja. Hal ini akan mendorong daerah yang lebih tinggi-biaya, seperti Malaysia, Thailand dan Singapura, untuk beradaptasi aset industri mereka untuk fokus pada penyediaan produk dan layanan nilai tambah yang lebih tinggi sedangkan kawasan industri baru seperti Myanmar, Vietnam dan Kamboja akan mendukung produksi yang lebih rendah. Seperti banyak produsen pindah ke Asia Tenggara, permintaan dan persaingan untuk properti industri dan logistik akan meningkat.

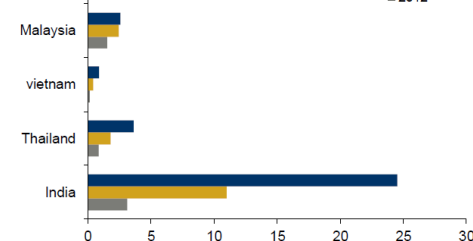
Peningkatan produktivitas sangat penting untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di Negara berkembang. Beberapa negara berkembang mengalami tingkat pertumbuhan GDP yang tinggi, sementara beberapa negara-

negara berkembang yang lain mengalami perlambatan pertumbuhan karena telah mendekati GDP negara-negara berpenghasilan tinggi.

Ditinjau dari real estate komersial ritel, peluang muncul dari perubahan trend gaya hidup. Keberhasilan integrasi dan penciptaan basis produksi tunggal akan menghilangkan kendala perdagangan dan ketenagakerjaan, yang pada gilirannya pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan dan akan mengarah ke tingkat pendapatan yang lebih tinggi, perubahan pola konsumsi dan permintaan yang lebih besar untuk manufaktur dan jasa. Pasar ritel untuk konsumen berpenghasilan tinggi juga terus berubah menuntut lebih banyak pengalaman belanja sebagai gaya hidup.

Selain investor, pengembang, kontraktor, subkontraktor (renovator) dan fasilitator, peluang spekulasi juga dapat mempunyai pasar lebih luas pasca perdagangan bebas. Spekulasi membeli properti pada saat harga lebih rendah dari nilai pasarnya, dan menjualnya kembali dengan harga lebih tinggi. Pengusaha akan datang ke daerah-daerah di mana harga real estat meningkat. Pengusaha dapat juga membeli properti residensial sewa (Apartemen, Hotel) pada atau di atas harga pasar, dengan harapan dapat menjualnya dengan harga lebih tinggi. Hal ini dapat menjadi permainan berisiko, karena kenaikan harga aset dapat menjadi bagian dari gelembung aset. Ketika gelembung meledak, maka investor akan kehilangan lebih dari yang mereka dibayar untuk properti. Risiko tersebut dapat meningkat pasca perdagangan bebas diberlakukan. Investasi di sektor real estate pada era pasar bebas ASEAN perlu untuk terus tumbuh pada tingkat di tahun-tahun mendatang karena pembatasan investor asing berkurang dan peningkatan penduduk kelas menengah di kawasan.

Households with an income greater than US\$35,000
Number of households, millions



Gambar 1. Pertumbuhan dan Estimasi Pertumbuhan penduduk kelas menengah di kawasan

Sumber: Fenner (2014: 6)

Implementasi MEA memberikan sejumlah peluang di pasar real estat baik ditinjau dari perusahaan (skala besar, menengah dan kecil) serta tenaga trampil di sektor real estate.

a. Peluang Perluasan Pasar

Pertumbuhan ekonomi ASEAN yang stabil merupakan peluang pertumbuhan bagi perusahaan Indonesia yang berkeinginan merambah manca negara. Proses integrasi ASEAN membuka peluang pelaku usaha real estate di Indonesia untuk masuk dalam pengembangan real estate di negara-negara yang sebelumnya cenderung tertutup, seperti Myanmar (Buletin Badan Pembinaan Konstruksi Edisi V / 2014:5).

Likuiditas meningkat di kawasan ASEAN. Aktivitas investor mengalami pertumbuhan, termasuk di pasar real estate. Hambatan peraturan berurang pada era perdagangan bebas. Hal ini menyebabkan aliran volume modal untuk pasar ASEAN, mendorong investasi dan mendukung tujuan keseluruhan integrasi ekonomi. Perusahaan global mencari lokasi produksi dengan biaya tenaga kerja terendah. Hal ini menyebabkan mobilitas modal baik antar negara maupun di dalam negara.

Modal dan transfer teknologi baru investasi di negara berkembang akan

menyebabkan pertumbuhan ekonomi. Perdagangan bebas memungkinkan perusahaan multinasional untuk meningkatkan mobilitas modal dengan mencari produksi dengan biaya terendah sumberdaya dan tenaga kerja, memindahkan modal antar negara-negara berkembang, meningkatkan ketimpangan distribusi pendapatan, baik antara dan di dalam negara. Di sisi lain, modal untuk produksi juga dapat berasal dari negara ketiga yang belum tentu terlibat dalam perdagangan secara langsung, namun dapat mengambil sebagian besar manfaat dari kegiatan perdagangan.

Seperti terlihat pada Tabel 1, anggota ASEAN menunjukkan keanekaragaman sumberdaya lahan, populasi, tingkat perkembangan ekonomi, pendapatan per kapita, dan keterbukaan terhadap perdagangan internasional dan investasi. Keragaman ini memunculkan perbedaan persepsi manfaat dan biaya dari integrasi ekonomi. Pada skala (sumberdaya lahan, populasi) yang lebih besar seperti Indonesia, kurang perlu untuk mencapai skala ekonomi melalui keterbukaan perdagangan, sementara negara ASEAN yang lebih kecil (terutama Singapura) akan lebih bebas masuk ke pasar regional (untuk memperoleh akses sumberdaya lahan, pasar) yang terintegrasi untuk meningkatkan skala ekonomi (Chia, 2013: 6).

Tabel 1. Perbandingan Peluang Aspek Demografi, Geografi dan Ekonomi Antar Negara Asean

	Brunei Darussalam	Indonesia	Malaysia	Philippines	Singapore	Thailand	Cambodia	Lao	Myanmar	Viet Nam
Population (million)	0.4	237.7	29	95.8	5.2	67.6	14.5	6.4	60.4	87.8
Land area(thous. sq km)	5.8	1860.4	330.3	300	0.7	513.1	181	236.8	676.6	331.1
GDP (\$ billion)	16.3	846.8	287.9	224.3	259.9	345.8	12.8	8.2	52.8	123.3
GDP per capita (\$)	38702	3563	9941	2341	50130	5116	879	1279	875	1403
Merchandise trade (\$ billion)	14.8	380.9	415.7	111.8	775.2	458.9	12.8	4	14.9	199.6
Trade/GDP ratio (%)	90.8	45	144.4	49.8	298.3	132.7	100	48.8	28.2	161.9
Inward FDI stock(\$ billion)	12.5	173.1	114.6	27.6	518.6	139.7	6.9	2.5	9.1	72.8
Inward FDI stock/GDP ratio (%)	76.2	20.5	41.1	12.3	203.8	40.4	53.4	32.2	16.9	60.3

FDI = foreign direct investment; GDP = gross domestic product; PPP = purchasing power parity.

Sumber: Compiled from ASEAN (2013) and UNCTAD (2012) dikutip Chia (2013: 6)

b. Peluang Peningkatan Akses Tenaga Trampil

Salah satu perkembangan dalam integrasi perdagangan jasa adalah Pengaturan Saling Pengakuan (*Mutual Recognition Arrangement/MRA*) sesuai dengan Pasal V AFAS (*ASEAN Framework Agreement on*

Services) yaitu: Setiap negara anggota mengakui pendidikan atau pengalaman yang dimiliki, persyaratan yang sesuai atau ijin atau sertifikasi yang diberikan oleh negara anggota lainnya yang bertujuan untuk pemberian ijin atau mensertifikasi penyedia jasa. Pengakuan

tersebut dapat dilakukan melalui perjanjian atau pengaturan dengan negara anggota yang berkepentingan atau dapat diberikan secara otonomos. *ASEAN Framework Agreement on Services* (AFAS) sendiri ditandatangani oleh negara – negara ASEAN pada 15 Desember 1995 di Bangkok, Thailand. AFAS bertujuan untuk mengurangi hambatan-hambatan pada perdagangan jasa diantara negara-negara ASEAN dalam rangka meningkatkan efisiensi dan kompetisi penyedia jasa di ASEAN. MRA yang saat ini telah ada berjumlah 8 untuk tenaga profesional di arsitek, engineer, akuntan, dokter umum, dokter gigi, perawat, surveyor tenaga profesional pariwisata. MRA masih memerlukan proses harmonisasi standar. Indonesia masih berkesempatan “menutup” atau membuat Non-tariff barriers to trade (NTBs) melalui domestic regulation (jika dibutuhkan). (Buletin Badan Pembinaan Konstruksi Edisi V / 2014:4)

MRA (*Mutual Recognition Arrangement*) memudahkan tenaga kerja profesional Indonesia untuk merambah pasar ASEAN. Tenaga kerja profesional/SDM Indonesia dikenal cukup kompetitif di ASEAN. MEA meningkatkan akses ke tenaga kerja terampil di seluruh wilayah akan mendorong pertukaran praktik terbaik dan akibatnya mendukung modernisasi dan pembangunan perkotaan. Naiknya harga tanah dan pengetatan ruang dapat memacu inovasi dalam ekonomi lebih mapan, mendorong efisiensi yang lebih besar dalam pembangunan dan sumber tenaga kerja lokal dan keahlian untuk mendukung proyek-proyek, sehingga meningkatkan ekonomi lokal dan menciptakan lapangan kerja. (Buletin Badan Pembinaan Konstruksi Edisi V / 2014:4)

Insinyur lintas batas di ASEAN pada tahun 2005 telah ditandatangani kesepakatan *ASEAN Mutual Recognition Arrangement (MRA) on Engineering Services*, yaitu suatu kesepakatan mengenai bagaimana insinyur berwarganegara ASEAN menjadi *ASEAN Chartered Professional Engineer* (ACPE) sehingga dapat berkarya lintas batas negara di lingkungan ASEAN. Sudah sepuluh tahun ASEAN MRA berjalan, namun insinyur Indonesia, negara dengan populasi terbesar di ASEAN, yang telah memiliki kualifikasi ACPE masih di bawah 500 orang dari 250 juta penduduk. Masih jauh dari kebutuhan nyata untuk mampu mengelola secara baik program pembangunan nasional. (Halim, 2015: 11-12)

Di bawah MRA, seorang arsitek atau praktisi yang memegang kewarganegaraan dari suatu Negara Anggota ASEAN dan yang memiliki kualifikasi dan pengalaman yang sesuai dengan persyaratan yang ditentukan

dalam Pernyataan Penilaian mungkin berlaku untuk ditempatkan pada *Arsitek ASEAN Register* (AAR) dan diberikan judul *Arsitek ASEAN* (AA). Arsitek Asing yang Terdaftar diizinkan untuk bekerjasama dengan berlisensi / Arsitek terdaftar dari negara tuan rumah, namun tetap memenuhi aturan hukum domestik yang berlaku pada negara tujuan (Halim, 2015: 11-12).

Kondisi ini menjadi tantangan bagi Indonesia karena bertambahnya kompetisi dari negara-negara ASEAN. Terlebih dengan belum meratanya pemahaman masyarakat, khususnya dunia usaha dan tenaga profesional, mengenai peluang dan tantangan pasar ASEAN. Untuk itu perlu peningkatan Sumber Daya Manusia Indonesia untuk terus kompetitif dengan negara lain baik negara ASEAN maupun negara mitra dagang ASEAN.

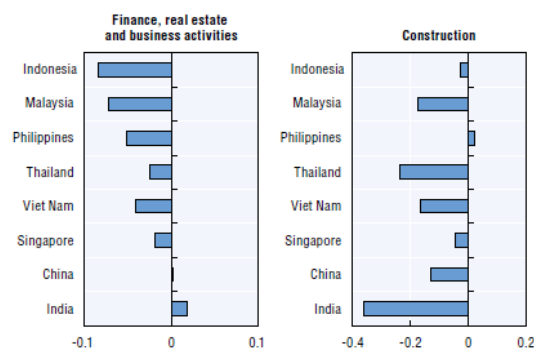
4. Tantangan Sektor Real Estate Dalam MEA

Tantangan sektor real estate dalam MEA dapat ditinjau dari level sistem (regulasi), level organisasi perusahaan maupun level tenaga trampil. Ditinjau dari regulasi, pasar negara berkembang termasuk Vietnam, Indonesia, dan Kamboja telah melakukan reformasi untuk membuat keterlibatan asing di pasar real estate dengan meningkatkan kemudahan akses. Namun, kendala yang cukup besar tetap ada untuk berinvestasi di pasar real estate di beberapa negara ASEAN. Meskipun lanskap investasi membaik, banyak negara tetap mempunyai batasan kepemilikan tanah, termasuk tenor tanah jangka pendek, pembatasan sewa dan pengelolaan tanah. Beberapa wilayah perkotaan di ASEAN mempunyai tingkat urbanisasi yang tinggi dan infrastruktur yang tidak memadai. Pemerintah harus mempunyai keseimbangan kebijakan antara kebijakan untuk menarik modal asing dengan kebijakan untuk menyediakan warga negara dengan perumahan yang terjangkau (Koty, 2016).

Permasalahan lain berkaitan regulasi adalah tetakelola perusahaan yang baik. OECD (Thiemann, 2015) menjelaskan bahwa kolusi dan nepotisme telah menjadi masalah di Indonesia bahkan dalam era otonomi daerah. Praktek kolusi dan nepotisme dan korupsi melibatkan pejabat publik pada pemerintah pusat dan daerah, pelaku usaha, dan masyarakat. Kolusi sebagian besar berkaitan dengan kegiatan usaha yang mengatur perizinan, kontrak dan pengadaan barang dan jasa publik. Masalah ini telah menjadi konsentrasi pemerintah untuk terus melakukan perbaikan sejak reformasi ekonomi. Sejumlah upaya telah dimasukkan untuk memberantas kolusi di Indonesia, terutama sejak

tahun 1998, ketika gelombang reformasi mulai bergulir.

Ditinjau dari perusahaan, kebutuhan infrastruktur yang cukup tinggi di beberapa negara anggota ASEAN seiring dengan pertumbuhan penduduk, menjadi peluang bagi perusahaan. Perusahaan real estate skala besar, menengah dan kecil dapat meningkatkan akses informasi, trend dan selera pasar, desain dan standar teknik, teknologi, akses modal, sumberdaya material serta *networking* di negara tujuan. Perusahaan perlu membangun kompetensi untuk bersaing di tingkat global. Perusahaan dapat mengembangkan jejaring yang kuat dengan perusahaan asing dalam rangka berpartisipasi dalam proyek-proyek global, melalui perusahaan patungan.



Gambar 2. Produktivitas per Sektor di Beberapa Negara Berkembang di Asia Tahun 2007
Source: OECD (2016: 7)

Tabel 2. Aspek Daya Saing Pelaku Usaha

No	Aspek Daya Saing	Penilaian
1	Kapasitas teknis	Baik
2	Pengelolaan konstruksi	Baik
3	Akses terhadap modal	Lemah
4	Akses terhadap jaminan bank	Lemah (mahal)
5	Biaya uang (bunga jaminan bank)	Tinggi
6	Pemahaman terhadap pasar internasional	Lemah
7	Pemahaman terhadap bahasa asing	Lemah

Sumber: Joelyartini (2013:27)

Bagi tenaga terampil, Indonesia memiliki keunggulan pada tenaga kerja semi-terampil dan berketerampilan menengah untuk diekspor (Joelyartini, 2013:23). Hal yang menjadi tantangan Indonesia dalam liberalisasi jasa tenaga terampil di sektor real estate yaitu memperbaiki akses pasar untuk tenaga kerja terampil. Tantangan bagi pelaku usaha baik perusahaan maupun tenaga terampil adalah: akses terhadap modal, akses terhadap jaminan bank, pemahaman terhadap pasar

internasional dan pemahaman terhadap bahasa asing (Tabel 2).

Karakteristik lain pasar real estate adalah kurangnya informasi yang lengkap, transaksi mahal, produk heterogen, *immobility*, serta kelambanan transaksi dalam merespon perubahan lingkungan pasar. Kondisi ekstrem, mungkin ada atau hampir tidak ada aktivitas pasar untuk beberapa jenis properti selama periode waktu yang panjang (Lusht, 1997: 17). Pelaku usaha dan investor di sektor real estate untuk masuk di pasar Negara lain perlu memahami siklus real estate dan faktor penggerakannya serta sumberdaya dan kultur di Negara tujuan.

Pemerintah Indonesia dapat berperan untuk meningkatkan akses pasar melalui langkah-langkah sebagai berikut (Joelyartini, 2013:26). Menggunakan jalur diplomasi perdagangan internasional. Mengembangkan kemampuan perusahaan konstruksi nasional. Menyediakan bantuan keuangan bagi perusahaan konstruksi nasional untuk mendukung ekspor jasa perusahaan nasional. Menyediakan pengamatan pasar (market intelligence). Menyediakan bantuan pemasaran melalui partisipasi di pameran-pameran internasional.

Dengan pembentukan Masyarakat Ekonomi ASEAN pada akhir 2015, banyak anggota ASEAN meningkatkan harmonisasi kebijakan ekonomi. Penghapusan hambatan perdagangan dan peningkatan keterbukaan di seluruh ASEAN merupakan hasil dari pelaksanaan langkah-langkah integrasi dan standarisasi tidak hanya untuk meningkatkan keunggulan kompetitif kawasan namun juga disebabkan oleh meningkatnya persaingan antara anggota ASEAN sendiri untuk menarik investasi asing. Real estate adalah salah satu daerah yang telah menjadi target dari upaya liberalisasi di banyak negara-negara anggota ASEAN dalam beberapa tahun terakhir, dan telah kemudian menyaksikan pertumbuhan yang cukup besar.

5. Penutup

Secara umum artikel ini menyimpulkan bahwa pemberlakuan MEA mempengaruhi peluang-peluang ekonomi yang mempengaruhi perluasan pasar dan akses tenaga kerja yang terintegrasi antar wilayah Asean. Faktor sumberdaya, kemampuan, preferensi dan pesaing, menjadi tantangan pelaku usaha untuk memanfaatkan peluang. Pelaku usaha dapat melakukan strategi untuk memanfaatkan dan menciptakan peluang pasar dengan menentukan tujuan, penelitian pasar, menemukan aset yang tepat, pembiayaan pembelian aset, mengelola

pendapatan dari aset dan / atau menjual aset pada harga lebih tinggi dari yang telah dibayar.

Daftar Pustaka

- Asean.org. 2016. "ASEAN Economic Community". Diakses secara online 6-01-2017 di <http://asean.org/asean-economic-community/>
- Buletin Badan Pembinaan Konstruksi Edisi V / 2014
- Bulloch, B. dan Sullivan, J. 2010. Information – The Key to the Real Estate Development Process. *Cornell Real Estate Review* 8 (12), 78-87
- Chia, S.Y., 2013. The ASEAN Economic Community: Progress, Challenges, and Prospects. *ADB (Asian Development Bank Institute) Working Paper Series*
- Cortesi, G. R, 2004. *Mastering: Real Estate Principles*. 4th ed. Chicago Dear Born Financial Publishing.
- Crawford, 2015. "Real Estate Entrepreneur Success: One Property at a time". Artikel diakses secara online 6-01-2017 di <https://www.linkedin.com/pulse/real-estate-entrepreneur-success-one-property-time-robert-crawford>
- Dixit, A., and G. Grossman. 1986. Targeted export promotion with several oligopolistic industries. *Journal of International Economics* 21:233-50.
- Ethier, W. 1982. National and international returns to scale in the modern theory of international trade. *American Economic Review* 72:389-406.
- Erik R., Englund, P. Dan Francke, M. 2010. "Price and Transaction Volume in the Dutch Housing Market". *Tinbergen Institute Discussion Paper* TI 39(2), 1-56
- Fenner, S. 2014. *South East Asia's Potential over the next decade: Implications for construction*. Oxford Economics/Haver Analytics
- Fossick, C. 2013. "How real estate will drive integration in ASEAN". Artikel diakses secara online 6-01-2017 di <https://www.weforum.org/agenda/2013/06/how-real-estate-will-drive-integration-in-asean/>
- Halim, Z. 2015. "The Asean Economic Community/AEC, Turning Challenge Into Opportunity". Consultanting Firm's Perspectives. Artikel diakses secara online 6-01-2017 di <https://intpolicydigest.org/.../asean-economic-integration-opportunities-and-challenges>
- Helpman, E. 1981. International trade in the presence of product differentiation, economies of scale, and monopolistic competition: A Chamberlinian-Heckscher-Ohlin approach. *Journal of International Economics* 11:305-40.
- Helpman, E., and P. Krugman. 1985. *Market structure and Foreign Trade*, Cambridge, MIT Press.
- Joelyartini, S.T. 2013. *Peluang Tantangan Dan Dampak Liberalisasi Jasa Menuju MEA 2015*. Kadin Series Of Asean Business Roundtable. Direktorat Perundingan Perdagangan Jasa Kementerian Perdagangan
- Koty, A.C. 2016. Industry Spotlight: Identifying Opportunities in ASEAN Real Estate. Artikel diakses secara online 6-01-2017 di <http://www.aseanbriefing.com/news/2016/09/16/asean-real-estate.html>
- Krugman, P. 1979. Increasing returns, monopolistic competition, and international trade. *Journal of International Economics* 9:469-79.
- Krugman, P.. 1981. Intraindustry specialization and the gains from trade. *Journal of Political Economy* 89:959-73.
- Lusht, K.M. 1997. *Real Estate Valuation: Principles and Applications*. Time Mirror Higher Education Group, Chicago.
- OECD, 2016. *Economic Outlook for Southeast Asia, China and India 2016*. OECD Development Centre estimate
- Thiemann, A. 2015. Why Is The Construction Sector Prone To Collusion?. *OECD Competition Division*. This contribution is submitted by Indonesia under Session IV of the Global Forum on Competition to be held on 29-30 October 2015
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria