

Potensi Bisnis Usaha Jasa Konstruksi di Kabupaten Magelang (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi di Bandongan, Magelang)

Ardatul 'Ulya^{1)*}

¹⁾Program Studi Arsitektur, Universitas Sains Al-Qur'an, Indonesia

¹⁾ardatululya@gmail.com

*Ardatul 'Ulya

Diserahkan : 2 November 2024 | **Diterima** : 12 November 2024 | **Diterbitkan** : 30 November 2024

Abstract: Pasar usaha jasa konstruksi di Indonesia sangat berpotensi, Salah satunya pada Kabupaten Magelang. Diperhitungkan setiap tahun nilai konstruksi bertambah tinggi dalam artian meningkat. Di Kabupaten Magelang penyedia jasa konstruksi termasuk belum begitu banyak sehingga potensi usahanya masih terbilang bagus. Penyedia jasa konstruksi dituntut untuk menjaga dan meningkatkan mutu produk yang dapat menimbulkan rasa puas para pengguna jasanya. Hal yang perlu diperhatikan untuk tercapainya mutu suatu produk seperti jaminan ketepatan waktu, spesifikasi yang sesuai, dan terjaminnya kesehatan dan keselamatan kerja. Salah satu potensi usaha bidang konstruksi yaitu proyek perumahan pembangunan perumahan subsidi. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi setiap keluarga. Rumah tidak hanya berperan sebagai tempat tinggal dan memberikan perlindungan dari cuaca tapi rumah sebagai tempat berkumpul dan menikmati waktu bersama. Keluarga yang sehat terlahir dari lingkungan rumah yang baik dan sehat. Namun nyatanya tidak semua orang mampu untuk mendapatkan hidup yang berkualitas, maka dari itu pemerintah memberikan upaya membangun rumah sederhana yang sehat dan terjangkau terkhusus untuk masyarakat dengan penghasilan rendah. Penelitian akan mengungkap potensi bisnis yang bisa diambil dalam pembangunan perumahan. Penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa potensi bisnis yang besar bisa didapat dalam melakukan pembangunan perumahan.

Kata Kunci : Jasa Konstruksi, Perumahan Subsidi, Pasar Usaha

1. PENDAHULUAN

Negara berkembang seperti Indonesia tentunya masih terikat dengan pembangunan dan pengembangan dari segala aspek, salah satunya pada bidang konstruksi (Fendi & Amrina, 2021). Pembangunan bidang infrastruktur di Indonesia terjadi di berbagai daerah dalam meningkatkan konstruksi pembangunan nasional (Yunita, 2017). Dalam pengembangan infrastruktur, penyedia jasa konstruksi menjadi salah satu faktor yang diperlukan untuk keberhasilan pembangunan. Salah satu pembangunan yang terjadi yaitu pada sektor perumahan. Usaha bisnis jasa konstruksi perlu memperhatikan beberapa hal, yaitu waktu pelaksanaan proyek, penyusunan anggaran proyek, mutu produk, terjaminnya kesehatan dan keselamatan kerja. Kategori penggunaan jasa konstruksi dibagi menjadi dua, yaitu proyek konstruksi yang difungsikan untuk kepentingan umum (public) dan proyek konstruksi untuk kepentingan pribadi (private). (Asnudin, 2008)

Rumah adalah suatu bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, serta aset bagi pemiliknya. Rumah termasuk unsur terpenting dalam kehidupan manusia, dimana rumah menjadi tempat bersosialisasi terkecil dari sebuah keluarga (Mukrimaa et al., 2016). Subsidi merupakan cadangan keuangan dan



sumber daya yang lain guna mendukung kegiatan usaha atau perorangan yang diberikan oleh pemerintah (ELITA, 2021). Rumah subsidi menjadi jalan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan penghasilan rendah. Rumah subsidi juga menjadi salah satu potensi bisnis usaha konstruksi (Winata & Rahardjo, 2020). Saat membeli rumah pada perumahan, beberapa faktor yang pasti diperhatikan antara lain faktor harga, lokasi perumahan tersebut serta keadaan lingkungan sekitar perumahan. Pada kabupaten Magelang terdapat beberapa perumahan subsidi, namun lokasinya termasuk jauh dari pusat kota. Dalam hal ini, PT. Bumi Mataram Properti merupakan salah satu penyedia jasa konstruksi yang memberikan subsidi perumahan yang terletak di Kecamatan Bandongan Kabupaten Magelang.

Jasa konstruksi adalah usaha yang berkembang bersamaan dengan berkembangnya pembangunan. Kemajuan suatu daerah berbanding lurus dengan kemajuan jasa konstruksi dikarenakan kebutuhan infrastruktur mengalami peningkatan. Bidang usaha jasa konstruksi memiliki peranan penting dalam pembangunan nasional (Triyawan & Fendayanti, 2021). Dalam pelaksanaan usaha jasa konstruksi banyak pihak yang ikut terlibat dengan berbagai keahlian antara lain kontraktor, konsultan, mandor, tukang, dan lain sebagainya (Himawan et al., 2022). Kontraktor merupakan penyedia jasa kontraksi untuk tercapainya pekerjaan konstruksi. Kontraktor bekerja dalam persetujuan kontrak (Asnudin, 2012). Dalam pelaksanaannya jasa kontruksi, kesehatan dan keselamatan kerja merupakan hal yang penting untuk diperhatikan demi berjurangnya resiko kecelakaan dalam pekerjaan konstruksi. (Nurainiyah & Agustapraja, 2019). Perumahan subsidi adalah usaha pemerintah dalam mengatasi kepadatan penduduk yang ada di Indonesia. Perbedaan rumah subsidi terletak pada harga yang dipatok, fasad bangunan, serta bahan bangunan yang digunakan. Rumah subsidi lebih ditunjukkan kepada masyarakat dengan pengehasilan rendah. Pemberian subsidi pada pembelian perumahan sangat membantu bagi mereka yang berpenghasilan rendah dikarenakan dapat mengurangi harga pasar perumahan yang tinggi (Winata & Rahardjo, 2020)

2. METODE

Metode penelitian bertujuan untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu secara ilmiah yang didasari dengan keilmuan (Asnudin, 2012). Metode penelitian yang digunakan yaitu metode kualitatif. Bertujuan untuk menelaah tentang potensi usaha jasa konstruksi di Kabupaten Magelang. Pendekatan tersebut akan dicari data-data terkait focus penelitian yang dianggap dapat mengarahkan pada proses analisa. Pengumpulan data dilakukan dengan pendekatan survey dan wawancara sehingga rumusan data merupakan data yang valid. Analisa data berguna untuk mengeksplorasi data berdasarkan hubungan kesamaan dan kemiripan yaitu dengan mengidentifikasi berbagai kata, frasa dan isu kunci, serta gagasan penting yang disampaikan narasumber. Pertimbangan pemilihan lokasi untuk studi banding yaitu proyek pembangunan perumahan subsidi yang terletak di Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang. Alasan pemilihan lokasi dikarenakan agar mengetahui apakah proyek perumahan subsidi pemerintah berpotensi atau tidak di Kabupaten Magelang.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Jasa konstruksi merupakan salah satu bidang usaha yang terus berkembang seiring dengan pesatnya pembangunan. Semakin maju suatu daerah juga akan semakin berkembang usaha jasa konstruksi di daerah tersebut dikarenakan kebutuhan bangunan juga terus meningkat. Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dalam pencapaian terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Kegiatan konstruksi adalah suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana. Jenis perusahaan jasa konstruksi yang diperbolehkan adalah Perusahaan Usaha Nasional berbadan hukum seperti Perseroan terbatas (PT), CV, Fa, Koperasi dan lain sebagainya. Pendirian suatu badan usaha jasa konstruksi mempunyai tujuan melakukan bisnis di bidang jasa konstruksi dengan harapan dapat memperoleh keuntungan. Beberapa hal yang harus diketahui kontraktor sebagai penyedia jasa konstruksi seperti mendapatkan proyek, mendapatkan keuntungan dari pelaksanaan proyek, menjaga keberlangsungan perusahaannya. Keberlangsungan usaha tentunya perlu pengelolaan yang baik sehingga perusahaan dapat berkembang dengan memperhatikan kebutuhan pasar, perkembangan sumber daya dan kemajuan teknologi.

Lingkup pasar jasa atau layanan jasa konstruksi dapat dibagi menjadi beberapa bidang yaitu bidang arsitektur, bidang sipil, bidang mekanikal, bidang elektrik. Para pelaku bisnis usaha jasa konstruksi membutuhkan rencana pemasaran demi keberlangsungan perusahaan jasa konstruksi di tengah persaingan. Bidang pemasaran sangat dibutuhkan untuk mengetahui peluang pasar dan untuk memenangkan persaingan pasar. Selain produk proyek yang baik bidang pemasaran merupakan hal yang penting untuk diperhatikan perusahaan jasa konstruksi. Peluang pasar untuk usaha jasa konstruksi di Kabupaten Magelang termasuk besar yang bersumber dari proyek pemerintah ataupun proyek swasta. Salah satu proyek pemerintah yaitu proyek perumahan subsidi. Perumahan subsidi di

Kabupaten Magelang ada beberapa namun letaknya tergolong jauh dari pusat kota hal ini tentunya menjadi pertimbangan konsumen untuk membeli perumahan tersebut meskipun harga yang ditawarkan tergolong murah dikarenakan mendapat subsidi dari pemerintah.

Salah satu proyek perumahan subsidi yang ada di Kabupaten Magelang adalah perumahan subsidi Bumi Mataram Resident. Perumahan subsidi ini termasuk perumahan subsidi terdekat dengan pusat kota dengan jarak 3 km menuju pusat kota. Tentunya hal ini menjadi pertimbangan banyak konsumen dikarenakan jarak yang dekat dengan pusat kota dan harga yang ditawarkan tergolong murah dikarenakan mendapat subsidi dari pemerintah. Perusahaan jasa konstruksi dibidang ini dapat dikatakan sangat berpotensi di kabupaten magelang dikarenakan masih belum banyak yang berkecimpung dalam usaha jasa konstruksi. Tentunya harus disertai dengan pemasaran yang baik dan pengelolaan serta produk yang dihasilkan sesuai agar tetap berkembangnya usaha jasa konstruksi.

Potensi bisnis perumahan telah berkembang pesat dengan adanya perkembangan kawasan industri sehingga pekerja membutuhkan perumahan untuk mendukung kawasan industri. Masyarakat dari luar daerah berdatangan untuk bekerja pada suatu kawasan industri. Pekerja yang berpikir nilai ekonomi, maka akan mengambil perumahan dengan cara melakukan pinjaman dan angsuran. Gaji yang diperoleh tidak digunakan untuk mengambil kos namun digunakan untuk membayar angsuran pinjaman. Potensi bisnis perumahan sangat menjanjikan pada kawasan yang masih berkembang terutama kawasan industri.

4. KESIMPULAN

Jasa konstruksi merupakan salah satu bidang usaha yang terus berkembang seiring dengan pesatnya pembangunan. Semakin maju suatu daerah juga akan semakin berkembang usaha jasa konstruksi di daerah tersebut dikarenakan kebutuhan bangunan juga terus meningkat. Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dalam pencapaian terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Perusahaan jasa konstruksi dibidang ini dapat dikatakan sangat berpotensi di kabupaten magelang dikarenakan masih belum banyak yang berkecimpung dalam usaha jasa konstruksi. Tentunya harus disertai dengan pemasaran yang baik dan pengelolaan serta produk yang dihasilkan sesuai agar tetap berkembangnya usaha jasa konstruksi

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih disampaikan kepada Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Sains Al-Qur'an yang mendukung penelitian.

6. REFERENSI

- Asnudin, A. (2008). Potensi Bisnis Usaha Jasa Konstruksi di Indonesia. *SMARTek*, 6(4, Nopember 2008), 228–240.
- Asnudin, A. (2012). Potret Pengadaan Jasa Konstruksi Secara Elektronik di Sulawesi Tengah. *Majalah Ilmiah Mektek*, XIV(3, September 2012), 93–100.
- ELITA, C. (2021). *Pengaruh Harga, Lokasi dan Lingkungan Terhadap Keputusan Pembelian Rumah Subsidi di Masa Pandemi Covid-19*. 19. [http://repository.ummat.ac.id/2271/1/COVER-BAB III.pdf](http://repository.ummat.ac.id/2271/1/COVER-BAB%20III.pdf)
- Fendi, F., & Amrina, E. (2021). Manajemen Proyek Pembangunan Rumah Subsidi Perumahan Devely Residency. *Sigma Teknika*, 4(2), 221–223. <https://doi.org/10.33373/sigmateknika.v4i2.3353>
- Himawan, D. A., Yaqin, N., & Fitriyah, D. H. (2022). Strategi Pemasaran Usaha Jasa Konstruksi dalam Menghadapi Kondisi Turunnya Pasar Konstruksi Swasta (Studi Kasus Pt. Xx-Divisi Gedung). *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 4(7), 2945–2950.
- Mukrimaa, S. S., Nurdyansyah, Fahyuni, E. F., YULIA CITRA, A., Schulz, N. D., Taniredja, T., Faridli, E. M., & Harmianto, S. (2016).. *Jurnal Penelitian Pendidikan Guru Sekolah Dasar*, 6(August), 128.
- Nurainiyah, & Agustapraja, H. R. (2019). PENERAPAN STANDART KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA (K3) PROYEK JASA KONSTRUKSI (Studi Kasus: Pembangunan Gedung Kantor Pemkab Lamongan). *Jurnal CIVILLA Vol*, 4(1), 214–219.
- Triyawan, A., & Fendayanti, Z. E. U. (2021). Dampak pandemi covid-19 terhadap keberlangsungan perusahaan jasa konstruksi. *Forum Ekonomi*, 23(2), 223–230. <http://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/FORUM EKONOMI/article/view/8082>



Clean Energy and Smart Technology

Jurnal TRIPUTRA : Ekonomi, Sosial dan Hukum

Volume 02, Nomor 01, November 2024, Halaman 1-4

DOI : 10.58641

e-ISSN :
3046-4668

-
- Winata, H., & Rahardjo, P. (2020). Pengembangan Perumahan Subsidi Untuk Pekerja Industri Di Karawang. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 1189. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i1.7272>
- Yunita, H. (2017). Analisis Tingkat Kepuasan Pengguna Jasa Konstruksi Terhadap Penerapan Sistem Manajemen Mutu Iso 9001 : 2008 Di Perusahaan Jasa. *Konstruksia*, 8(1), 35–46.



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.