

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Euforia AFTA (*Asean Free Trade Area*) atau kita sering menyebutnya sebagai Pasar Bebas Asia beberapa tahun belakangan ini masih menjadi salah satu topik yang sering digaungkan di Indonesia. AFTA merupakan bentuk kesepakatan dari negara-negara ASEAN untuk mewujudkan suatu kawasan bebas perdagangan yang mana negara-negara yang menjadi anggota atau berada di kawasan ASEAN dapat melakukan ekspor impor tanpa dikenakan bea cukai dalam rangka meningkatkan daya saing ekonomi kawasan regional Asia Tenggara. Tujuan dari dibentuknya AFTA antara lain (1) membentuk kawasan bebas perdagangan dalam rangka meningkatkan daya saing ekonomi kawasan regional dengan menjadikan negara-negara bagian ASEAN sebagai basis produksi dunia, (2) meningkatkan perdagangan antar negara anggota ASEAN (*Intra ASEAN Trade*), (3) dan menarik lebih banyak investasi asing langsung (*Foreign Direct Investment*).

Salah satu tujuan dari perwujudan AFTA adalah untuk menarik lebih banyak investor yang berinvestasi di Indonesia. Sektor yang banyak dilirik oleh para investor ini mulai dari sektor industri, sektor manufaktur, dan sektor pengembangan properti. Mankiw (2003) menyatakan setidaknya ada tiga bentuk pengeluaran investasi, yaitu investasi tetap bisnis, investasi tetap residensial, dan investasi persediaan. Investasi tetap bisnis merupakan pembelian pabrik dan peralatan baru, investasi tetap residensial merupakan pembelian rumah baru oleh

rumah tangga atau tuan tanah, dan investasi persediaan merupakan peningkatan dalam persediaan barang.

Perkembangan investasi tetap residensial khususnya pada sektor properti di Indonesia dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, hal ini dilatar belakangi karena investasi tetap residensial atau investasi pada sektor properti cukup menjanjikan dan produk dari investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Situasi ini terjadi dikarenakan besarnya permintaan pasar di Indonesia terhadap beragam produk tersebut ditambah didukung oleh suku bunga yang rendah. Misalnya pada saat ini banyak investor menggeser dananya dari deposito beralih ke investasi tanah. Indonesia merupakan tempat investasi properti terbaik, hal ini dikarenakan stabilitas politik dan ekonomi di Indonesia dinilai sangat mendukung dalam menciptakan iklim investasi asing di Indonesia yang semakin meningkat. Terdapat dua alasan yang mendukung para investor menginvestasikan properti di Indonesia. Pertama, kebijakan pemerintah Indonesia berperan untuk meningkatkan investasi properti di Indonesia. Kedua, tingkat kebutuhan properti di masyarakat kita terbilang masih cukup tinggi (Murtiningsih, 2005).

Melihat besarnya peluang dan semakin berkembangnya bisnis properti di Indonesia, tentunya akan berbanding lurus dengan kebutuhan tenaga ahli dalam bidang konstruksi yang sekaligus sebagai pelaku bisnis properti ini. Kebutuhan tenaga ahli yang khusus mendalami bidang pengembangan properti belum banyak ditemui, dikarenakan banyak dari lulusan kita berlatar belakang ilmu konstruksi murni. Selain itu menurut Wibowo (2016) masih terdapat celah antara kompetensi

yang dibutuhkan industri dengan lulusan yang dihasilkan SMK. Bisnis konstruksi dan properti merupakan perpaduan antara ilmu konstruksi murni sekaligus dengan ilmu pemasaran. Dua ilmu tersebut merupakan dasar untuk terjun di bidang bisnis konstruksi dan properti.

Pendidikan menengah Kejuruan merupakan pendidikan pada jenjang pendidikan menengah yang tujuan utamanya untuk mengembangkan kemampuan siswa untuk melaksanakan jenis pekerjaan tertentu. Pendidikan menengah kejuruan juga merupakan upaya untuk menyiapkan siswa untuk mengembangkan sikap professional agar siap diterjunkan di dunia kerja. Sesuai dengan bentuknya, Sekolah Menengah Kejuruan menyelenggarakan program pendidikan yang diselaraskan dengan jenis-jenis lapangan kerja (Depdikbud, 1998)

Sekolah Menengah Kejuruan memiliki banyak program keahlian. Program keahlian di SMK disesuaikan dengan kebutuhan tenaga ahli dunia kerja yang ada dan juga disesuaikan dengan permintaan tenaga ahli masyarakat dan pasar. Berdasarkan dari kasus dan peluang di atas, maka untuk memenuhi kebutuhan tenaga ahli dalam bidang bisnis properti, pemerintah khususnya kementerian pendidikan melalui spektrum keahlian pendidikan menengah kejuruan 2016 berupaya mencetak tenaga-tenaga ahli tersebut dengan meluncurkan kompetensi keahlian bisnis konstruksi dan properti di SMK. Harapannya melalui kompetensi keahlian tersebut lulusan kita menjadi tenaga ahli yang terampil serta dapat mengambil dan mengembangkan peluang di bidang bisnis properti.

Kompetensi keahlian bisnis konstruksi dan properti merupakan salah satu kompetensi keahlian baru dari empat kompetensi yang ada dalam program keahlian teknologi konstruksi dan properti. Dengan mempertimbangkan kebutuhan lulusan yang menyesuaikan zaman dan memiliki latar belakang bisnis konstruksi dan properti, banyak SMK yang mulai membuka program keahlian baru dengan mengganti program keahlian lama. Banyak polemik yang dihadapi oleh SMK saat mengimplementasikan kompetensi keahlian yang baru ini, seperti halnya pada SMK Negeri 3 Yogyakarta ini.

SMK Negeri 3 Yogyakarta sebelum mengimplementasikan kompetensi keahlian Bisnis Konstruksi dan Properti, di SMK ini dulunya mengimplementasikan kompetensi keahlian Konstruksi Kayu. Polemik yang dialami oleh SMK yang baru saja mengubah kompetensi keahlian, khususnya pada kompetensi keahlian Bisnis Konstruksi dan Properti antara lain adalah dari segi sumber daya manusia yaitu belum tersedianya tenaga pendidik yang berkompeten dengan kompetensi keahlian baru tersebut, kebanyakan dari mereka hanya mengulangi materi lama serta terkesan dipaksakan dan hanya sedikit yang menyelaraskan dengan standar kompetensi yang tersedia, sehingga peserta didik hanya diajarkan materi lama dengan dibungkus wadah kompetensi keahlian baru. Dalam proses kegiatan belajar mengajar, ada beberapa pelajaran produktif yang diampu oleh dua pendidik.

Kompetensi keahlian bisnis konstruksi dan properti ini tersusun dari lima mata pelajaran produktif di bidang bisnis konstruksi. Mata pelajaran produktif tersebut yakni 1.) perencanaan bisnis konstruksi dan properti, 2.) pelaksanaan dan

pengawasan konstruksi dan properti, 3.) estimasi biaya konstruksi dan properti, 4.) Pengelolaan bisnis konstruksi dan properti, dan 5.) produk kreatif dan kewirausahaan.

Sesuai dengan kelima mata pelajaran tersebut, dua mata pelajaran diantaranya mata pelajaran tiga estimasi biaya konstruksi dan produk kreatif dan kewirausahaan merupakan mata pelajaran yang dikategorikan mata pelajaran yang sama pada kompetensi keahlian sebelumnya, sedangkan tiga mata pelajaran lainnya merupakan mata pelajaran baru. Salah satu kendala dari penerapan mata pelajaran yang tergolong baru adalah belum tersedianya bahan ajar yang sesuai dengan kompetensi dasar bisnis konstruksi dan properti. Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti merupakan salah satu dari tiga mata pelajaran produktif yang tergolong baru serta belum tersedianya bahan ajar yang sesuai dengan kompetensi dasar bisnis konstruksi dan properti.

Apabila bahan ajar untuk mata pelajaran ini tersedia maka akan menimbulkan dampak kepada kegiatan pembelajaran. Dampak yang mungkin terjadi dari aspek kegiatan belajar mengajar, bahan ajar akan membantu pengajar dalam penyampaian materi yang masih tersebar diberbagai sumber belajar. Dari segi waktu, apabila bahan ajar telah tersusun maka proses pembelajaran akan lebih efektif dan efisien. Selain itu karena keterbatasan waktu tatap muka di kelas, bahan ajar akan sangat membantu dalam proses kegiatan pembelajaran untuk melakukan pembelajaran secara mandiri yang dipandu dengan bahan ajar khususnya dalam mata pelajaran perencanaan konstruksi dan properti.

Berdasarkan latar belakang di atas, dipandang perlu untuk melakukan penelitian tentang penyusunan bahan ajar berbasis modul untuk mata pelajaran perencanaan konstruksi dan properti. Penggunaan bahan ajar berbasis modul ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber belajar bagi kegiatan belajar mengajar di SMK Negeri 3 Yogyakarta, sehingga dengan bahan ajar tersebut proses pembelajaran dapat berjalan dengan efektif dan efisien serta para siswa dapat mencapai kompetensi yang telah ditetapkan.

## **B. Identifikasi Masalah**

Permasalahan yang timbul dalam kasus ini dapat diidentifikasi menjadi :

1. Mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti tergolong mata pelajaran yang baru diimplementasikan di SMK khususnya di SMK Negeri 3 Yogyakarta menggantikan kompetensi keahlian Konstruksi Kayu.
2. Belum tersedianya bahan ajar untuk mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti karena sumber belajar dari berbagai materi masih terpisah-pisah.

## **C. Batasan Masalah**

Penelitian ini difokuskan pada satu masalah yakni belum tersediannya bahan ajar yang mendukung mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti untuk kelas XI pada semester gasal. Penelitian ini direncanakan akan menyusun bahan ajar berbasis modul yang mampu mendukung mata pelajaran tersebut.

#### **D. Rumusan Masalah**

Merujuk pada latar belakang yang telah dideskripsikan, maka rumusan masalah yang muncul antara lain :

1. Bagaimana tingkat kelayakan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti yang dikembangkan menurut ahli media pembelajaran, ahli materi?
2. Apa komponen yang menjadikan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti layak dari aspek media ?
3. Apa komponen yang menjadikan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti layak dari aspek materi?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mencapai tujuan penelitian antara lain :

1. Mengembangkan bahan ajar berupa modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti yang diimplementasikan pada kompetensi keahlian Bisnis Konstruksi Properti di SMK Negeri 3 Yogyakarta.
2. Mengetahui tingkat kelayakan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti berdasarkan ahli media, ahli materi.
3. Mengetahui komponen yang menjadikan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti layak dari aspek media.
4. Mengetahui komponen yang menjadikan modul pembelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti layak dari aspek materi.

## **F. Spesifikasi Produk**

Penelitian ini akan menyusun bahan ajar berbasis modul pada mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti yang ditujukan untuk kelas XI jurusan Bisnis Konstruksi dan Properti.

Modul ini dibuat dengan ukuran standar yaitu menggunakan kertas HVS dengan ukuran A4. Tampilan dari modul ini didesain dengan tampilan menarik dan sederhana. Modul ini terdiri dari empat kegiatan belajar dengan uraian sebagai berikut, kegiatan belajar satu berisikan materi tentang konsep bisnis konstruksi dan properti, kegiatan belajar dua berisikan materi tentang pemilihan lokasi tempat properti, kegiatan belajar tiga mengulas tentang legalitas dalam kepemilikan lokasi properti, kegiatan belajar empat berisi materi pengukuran lokasi properti.

Pada tiap kegiatan belajar dalam modul ini, terdiri dari kolom tujuan pembelajaran, kolom peta konsep, materi pembelajaran, kolom cakrawala, kolom jelajah internet, kolom rangkuman, kolom tugas mandiri, penilaian harian, serta kolom refleksi. Dengan susunan tersebut, modul ini dapat digunakan oleh pendidik serta peserta didik.

## **G. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yakni :

1. Bagi Peserta Didik
  - a. Menyediakan materi pembelajaran sesuai dengan kompetensi yang akan dicapai
  - b. Mempermudah peserta didik dalam memahami materi secara mandiri



## 2. Bagi Pendidik

- a. Membantu pendidik dalam memberikan bahan ajar untuk mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti
- b. Membantu pendidik dalam memberikan tugas untuk mata pelajaran Perencanaan Bisnis Konstruksi dan Properti
- c. Membantu pendidik dalam mencapai ketuntasan materi ajar dan kompetensi peserta didik

## 3. Bagi Lembaga Pendidikan

- a. Mewujudkan kerjasama antara lembaga pendidikan tinggi dengan lembaga pendidikan menengah
- b. Menambah khazanah literatur pendidikan dan dapat digunakan sebagai referensi untuk pengembangan penelitian lanjutan

## 4. Bagi Peneliti

- a. Menambah pengalaman dalam melakukan penelitian
- b. Menambah wawasan dalam penyusunan modul pembelajaran yang baik, benar, serta menarik bagi peserta didik
- c. Mengimplementasikan ilmu yang telah didapatkan selama proses perkuliahan