

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era digital yang terus berkembang, data penjualan menjadi semakin berharga sebagai sumber daya yang tak ternilai bagi bisnis. Informasi tentang barang yang terjual, klien yang dilayani, pola penjualan, dan faktor-faktor lainnya memberikan wawasan yang mendalam tentang kinerja bisnis. Dengan banyaknya data yang tersedia, bisnis dari berbagai industri berusaha untuk memanfaatkannya guna meraih keunggulan kompetitif. Diprediksi bahwa jumlah data yang dikonsumsi secara global akan terus meningkat, mencapai lebih dari 180 zettabytes pada tahun 2025 (Dessiarning dkk., 2022).

Di bidang real estate, di mana penjualan properti menjadi fokus utama, analisis data pasar menjadi krusial. Kesuksesan penjualan properti tidak hanya mempengaruhi profitabilitas, tetapi juga nilai bisnis secara keseluruhan (Purnama dkk., 2024). Salah satu pasar properti yang menonjol di dunia adalah Melbourne, kota terbesar kedua di Australia. Melbourne dikenal dengan pasar propertinya yang sangat kompetitif dan dinamis. Kota ini sering masuk dalam daftar kota paling layak huni di dunia. Dengan lingkungan yang nyaman, fasilitas publik yang modern, dan standar hidup yang tinggi, Melbourne terus menarik minat baik dari investor lokal maupun internasional.

Melbourne memiliki sejumlah keunggulan yang membuatnya menarik bagi para investor. Pertama, ekonomi kota ini stabil dan terus bertumbuh berkat diversifikasi sektor-sektor industri seperti pendidikan, teknologi, kesehatan, dan pariwisata. Stabilitas ekonomi ini memberikan rasa aman bagi para investor untuk menanamkan modal di pasar properti Melbourne. Kedua, infrastruktur modern, termasuk sistem transportasi publik yang efisien dan pengembangan kawasan urban baru, mendukung pertumbuhan nilai properti di berbagai wilayah kota. Ketiga, kota ini mengalami kenaikan populasi yang signifikan setiap tahunnya. Pertumbuhan populasi yang pesat ini meningkatkan permintaan akan hunian, yang pada gilirannya mendorong kenaikan harga properti dan tingkat penyewaan.

Selain itu, perubahan pola permintaan, seperti peningkatan minat terhadap hunian vertikal (apartemen) di pusat kota dan kawasan pinggiran dengan akses mudah ke fasilitas umum, juga menjadi faktor penting dalam dinamika pasar. Kombinasi antara pertumbuhan populasi, investasi infrastruktur, dan pergeseran preferensi konsumen menjadikan pasar properti Melbourne sebagai peluang investasi yang menarik.

Bagi investor properti, kemampuan untuk mengidentifikasi lokasi yang memiliki potensi pertumbuhan harga dan tingkat likuiditas tinggi sangatlah penting. Pasar properti yang kompetitif seperti Melbourne menuntut analisis yang mendalam untuk memaksimalkan keuntungan dan meminimalkan risiko. Untuk itu, analisis data berbasis *Exploratory Data Analysis* (EDA) dan visualisasi data menggunakan alat seperti Power BI menawarkan solusi yang efektif (Sitorus dkk., 2023).

EDA merupakan pendekatan analisis data yang berfokus pada eksplorasi dan identifikasi pola serta tren utama dalam data. Dalam konteks pasar properti, EDA dapat membantu mengungkap faktor-faktor seperti lokasi strategis, jenis properti yang paling diminati, serta fluktuasi harga dari waktu ke waktu. Dengan memanfaatkan teknik ini, investor dapat memperoleh wawasan berharga untuk membuat keputusan yang lebih informasional.

Power BI, sebagai alat visualisasi data, memainkan peran penting dalam menyederhanakan data yang kompleks menjadi informasi yang mudah dipahami. Dengan visualisasi yang menarik dan interaktif, pengguna dapat menggali wawasan yang sulit didapat hanya dengan analisis numerik. Misalnya, Power BI memungkinkan pengguna untuk memvisualisasikan peta wilayah dengan pertumbuhan harga terbaik, tren penjualan, hingga performa pasar berdasarkan tipe properti.

Analisis berbasis data ini memberikan manfaat yang luas bagi berbagai pihak, termasuk investor, pengembang properti, dan pembeli. Dengan memahami pola-pola tersembunyi dalam data penjualan properti, investor dapat mengidentifikasi area dengan potensi pertumbuhan harga yang tinggi. Pengembang properti dapat menggunakan analisis ini untuk merencanakan pembangunan yang

sesuai dengan kebutuhan pasar, sementara pembeli dapat membuat keputusan pembelian yang lebih terarah berdasarkan bukti.

Selain itu, analisis ini mendukung *evidence-based decision-making*, di mana keputusan diambil berdasarkan data konkret dan analisis yang mendalam, bukan sekadar asumsi. Dengan pendekatan ini, risiko investasi dapat diminimalkan, sementara peluang untuk mendapatkan keuntungan optimal meningkat.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dari kegiatan Praktek Kerja Lapangan ini adalah

1. Dimana saja lokasi properti di Kota Melbourne yang memiliki potensi kenaikan harga jual tertinggi hingga 3% pada tahun 2018?
2. Apa saja karakteristik properti yang mengindikasikan tingkat likuiditas tinggi di pasar properti Kota Melbourne pada tahun 2018?

1.3 Tujuan

Tujuan dari kegiatan Praktek Kerja Lapangan ini adalah memberikan rekomendasi lokasi properti di Kota Melbourne dengan potensi kenaikan harga jual tertinggi sebesar 3% dan karakteristik yang mengindikasikan likuiditas tinggi pada tahun 2018.

1.4 Manfaat

Manfaat dari kegiatan Praktek Kerja Lapangan ini sebagai berikut:

1. Bagi Investor Properti

Memberikan informasi berbasis data yang membantu investor properti dalam mengidentifikasi lokasi strategis di Kota Melbourne dengan potensi kenaikan harga dan likuiditas tinggi, sehingga mendukung pengambilan keputusan investasi yang lebih tepat dan menguntungkan.

2. Bagi Pengembang Properti

Menyediakan wawasan mengenai pola permintaan pasar dan tren harga properti di berbagai wilayah di Kota Melbourne, sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk perencanaan pengembangan proyek yang lebih efektif dan sesuai dengan kebutuhan pasar.

3. Bagi Pembeli Properti

Menyediakan panduan bagi calon pembeli properti dalam memilih lokasi yang sesuai dengan kebutuhan mereka, baik dari segi harga maupun aksesibilitas, untuk memastikan nilai investasi yang optimal.