

**Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi
Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010**



Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat untuk Gelar
Sarjana Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi
Universitas Sebelas Maret**

Oleh :

Bambang Septiandi

F0108042

**JURUSAN EKONOMI PEMBANGUNAN
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA**

2012

commit to user

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS FAKTOR FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
INVESTASI SEKTOR PROPERTI KABUPATEN SUKOHARJO
TAHUN 2003-2010**

UnRegistered

Surakarta, 4 Juni 2012

Disetujui dan diterima oleh

Pembimbing



Dr. AGUSTINUS SURYANTORO, MS

NIP. 195909111987021001

commit to user

HALAMAN PENGESAHAN

Telah disetujui dan diterima dengan baik oleh tim Penguji Skripsi Jurusan Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta, guna melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Surakarta, 4 Juli 2012

Tim Penguji Skripsi :

1. Drs. Kresno Sarosa Pribadi, Msi Ketua
NIP. 19560118 1986011001
2. Dr. Agustinus Suryantoro, MS Pembimbing
NIP. 195909111987021001
3. Drs. Sutanto, Msi Anggota
NIP. 195611291986011001



HALAMAN MOTTO

Demi masa sesungguhnya manusia sungguh berada (dalam) kerugian kecuali orang yang beriman dan beramal sholeh dan saling menasehati dalam kebenaran dan saling menasehati dalam kesabaran

Al' Asher 1:3

Orang tua adalah orang pertama yang membela dan tempat mengadu terhadap masalah yang dihadapi

Penulis

Lakukan yang terbaik untuk mendapatkan hasil yang terbaik pula

Penulis

commit to user

PERSEMBAHAN



Karya ini penulis persembahkan untuk :

- ❖ Bapak dan Mamah
- ❖ Adik-adikku
- ❖ KBSTTC
- ❖ Almamaterku UNS

commit to user

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Tak ada yang utama dari yang pertama selain rasa syukur kepada Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “*Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010*”.

Skripsi ini penulis susun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Ekonomi Pembangunan pada Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, petunjuk dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Wisnu Untoro, M. S, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Drs. Supriyono, M. Si, selaku Ketua Jurusan Ekonomi Pembangunan Reguler Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Dr. Agustinus Suryantoro, M. S, selaku pembimbing skripsi yang selalu memberi petunjuk dan mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta beserta seluruh staff dan karyawan yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan pelayanan kepada penulis.

commit to user

5. Keluarga yang senantiasa selalu mendoakan, memberi dorongan dan bimbingan kepada penulis.
6. KBSTTC yang memberikan semangat dan teman-temanku semua yang telah memberikan motivasi kepada penulis.

Demikian skripsi ini penulis susun dan tentunya masih banyak kekurangan yang perlu dibenahi. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak yang membaca dan terkait dengan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta,

Juli 2012

Penulis

Bambang Septiandi

NIM. F0108042

commit to user

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB	
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Teori	8
1. Investasi.....	8
2. Investasi Sektor Properti.....	13
3. Inflasi.....	19
4. Pendapatan Domestik Regional Bruto.....	26
5. Penduduk.....	29
B. Penelitian Sebelumnya.....	30
C. Kerangka Pemikiran	31
D. Hipotesis Penelitian	33
III. METODE PENELITIAN	
A. Ruang Lingkup Penelitian.....	34

B. Jenis dan Sumber Data.....	34
C. Definisi Operasional Variabel	35
D. Metode Analisis Data	36
1. Metode Interpolasi.....	36
2. Analisis Regresi Berganda model semi log	37
3. Uji Statistik.....	38
4. Uji Asumsi Klasik	44
IV. ANALISIS DATA	
A. Deskripsi Perkembangan Variabel.....	47
1. Investasi Sektor Properti Di Kabupaten Sukoharjo.....	48
2. Inflasi Di Kabupaten Sukoharjo.....	49
3. Produk Domestik Regional Bruto Di Kabupaten Sukoharjo.....	50
4. Pertumbuhan Jumlah Penduduk Di Kabupaten Sukoharjo.....	51
B. Deskripsi Data.....	52
C. Model Analisis.....	54
D. Hasil dan Analisis Data	55
1. Model Semi log.....	55
2. Hasil Estimasi Model.....	55
3. Uji Statistik.....	56
a. Uji t.....	56
b. Uji F.....	58
c. Koefisien Determinasi.....	60
4. Uji Asumsi Klasik.....	60
a. Uji Multikolinieritas.....	60
b. Uji Heterokedastisitas.....	61
c. Uji Autokorelasi.....	62
E. Interpretasi Ekonomi.....	64
1. Pengaruh Konstanta Terhadap Investasi Sektor Properti di Kabupaten Sukoharjo.....	64
2. Pengaruh Inflasi Terhadap Investasi Sektor Properti di Kabupaten Sukoharjo.....	64
3. Pengaruh PDRB Terhadap Investasi Sektor Properti di	

Kabupaten Sukoharjo.....	65
4. Pengaruh Pertumbuhan Jumlah Penduduk Terhadap Investasi Sektor Properti di Kabupaten Sukoharjo.....	66
V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	67
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

TABEL

1.1	Investasi di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003 – 2010	2
1.2.	Investasi Properti di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010	4
4. 1.	Investasi Properti di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010.....	49
4.2.	Laju Inflasi di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010	49
4.3.	Produk Domestik Regional Brutodi Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010.....	50
4.4.	Pertumbuhan Jumlah Penduduk di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010	51
4.5.	Data Observasi Investasi Properti, Inflasi, PDRB Sektor Konstruksi dan Pertumbuhan Jumlah Penduduk Tahun 2000-2010.....	53
4.6.	Hasil Model Semi Log.....	55
4.7.	Pengaruh Variabel Independen Terhadap Investasi Sektor Properti	57
4.8.	Pengaruh Semua Variabel Independen Terhadap Investasi Sektor Properti	59
4.9.	Hasil Uji Pendekatan Korelasi Parsial	61
4.10.	Hasil Uji Park	62
4.11.	Hasil Uji LM (<i>lagrange multiplier test</i>).....	63

DAFTAR GAMBAR**GAMBAR**

2.1.	Skema Kerangka Pemikiran.....	32
3.1	Kurva Statistik Uji-t.....	40
3.2	Kurva Statistik Uji-F.....	42
4.1.	Kurva Statistik Uji-t.....	56
4.2	Kurva Statistik Uji-F.....	59



commit to user

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Pernyataan skripsi.....	74
Lampiran 2	Data Penelitian.....	75
Lampiran 3	Data Penelitian (semi log).....	76
Lampiran 4	Hasil Estimasi Model Semi Log	77
Lampiran 5	Uji Multikolinearitas Metode Pendekatan Korelasi Parsial Hasil Estimasi r^2_{x1}	78
Lampiran 6	Uji Multikolinearitas Metode Pendekatan Korelasi Parsial Hasil Estimasi r^2_{x2}	79
Lampiran 7	Uji Multikolinearitas Metode Pendekatan Korelasi Parsial Hasil Estimasi r^2_{x3}	80
Lampiran 8	Uji Heteroskedastisitas Metode <i>Park</i> Hasil Estimasi e_t^2 Dengan Variabel-variabel Bebas.....	81
Lampiran 9	Uji LM (<i>Lagrange Multiplier test</i>)	82

ABSTRAKSI**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI SEKTOR PROPERTI KABUPATEN SUKOHARJO TAHUN 2003-2010****Bambang Septiandi
F 0108042**

Investasi sektor properti merupakan salah satu bentuk investasi yang diminati oleh banyak investor karena resiko yang lebih kecil daripada jenis investasi yang lain, seperti: saham, obligasi, reksadana dll. Investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo penunjang pembangunan yang mempunyai peran yang penting bagi perekonomian Kabupaten Sukoharjo, sehingga apakah faktor-faktor ekonomi seperti: inflasi, PDRB dan pertumbuhan jumlah penduduk memiliki pengaruh terhadap investasi sektor properti untuk meningkatkan perkembangan kawasan properti di wilayah Kabupaten Sukoharjo.

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh beberapa faktor penentu investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Variabel yang diteliti adalah inflasi, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), dan pertumbuhan jumlah penduduk Kabupaten Sukoharjo. Hal tersebut mengingat bahwa investasi sektor properti peranan penting dalam pembangunan ekonomi Kabupaten Sukoharjo.

Data sekunder dari Bank Indonesia dan instansi-instansi lain yang terkait, dikumpulkan dan dianalisis dengan regresi semi log. Untuk ketepatan analisis selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik (uji multikolinearitas, uji heterokedastisitas, dan uji autokorelasi), dan uji statistik (uji t, uji F, koefisien determinasi).

Hasil analisis menyebutkan bahwa inflasi mempunyai peran negatif dan tidak signifikan terhadap investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo. Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Sukoharjo mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap pertumbuhan jumlah penduduk berpengaruh secara negatif dan tidak signifikan terhadap investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan hasil dari analisis tersebut, penelitian ini menyarankan agar pemerintah melakukan kerjasama dengan daerah sekitarnya untuk mengalihkan pengembangan ke Kabupaten Sukoharjo dan upaya meningkatkan investasi sektor properti melalui program promosi kepada masyarakat yang berminat untuk meningkatkan perekonomian Kabupaten Sukoharjo.

Kata kunci : Investasi Sektor Properti, Inflasi, PDRB, Pertumbuhan Jumlah Penduduk, model semi log

commit to user

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang berusaha untuk melakukan peningkatan perekonomiannya melalui pembangunan di segala sektor. Pembangunan di segala sektor yang baik akan mewujudkan peningkatan perekonomian dengan melaksanakan pembangunan nasional yang memperhatikan keserasian dan keseimbangan dalam unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas ekonomi sehingga mampu berperan dalam perekonomian nasional.

Pembangunan ekonomi merupakan sebuah proses multidimensional yang menyangkut reorganisasi dan reorientasi sistem ekonomi serta sosial secara keseluruhan. Di samping untuk meningkatkan suatu pendapatan dan output, pembangunan juga menyangkut perubahan dalam struktur kelembagaan, struktur sosial, administrasi, perubahan sikap, adat serta kepercayaan (Todaro 2000:20).

Investasi merupakan salah satu faktor pendukung dalam tahap pembangunan yang pada akhirnya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Upaya pemerintah untuk meningkatkan perekonomiannya dengan mendorong investasi melalui modal yang masuk dari berbagai pihak. Investasi merupakan penempatan dana di masa kini untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang (Tandelilin, 2001: 3).

commit to user

Investasi untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dengan penyelenggaraan perekonomian melalui peningkatan kapasitas dan kemampuan teknologi serta mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam persaingan perekonomian yang semakin tinggi. Keadaan untuk mewujudkan hal tersebut dengan melakukan investasi juga yang dipertimbangkan dalam mengambil keputusan yang benar untuk melakukan pembelian barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian.

Investasi kabupaten Sukoharjo dari tahun ketahun mengalami kenaikan di tahun 2003-2008 kemudian dua tahun terakhir di tahun 2009 dan 2010 mengalami penurunan dimana di tahun 2003 yang investasinya sebesar Rp 193.104 juta kemudian meningkat di tahun 2004 ke angka Rp 214.019 juta yang mengalami peningkatan cukup besar.

Tabel 1.1 Investasi Kabupaten Sukoharjo Th 2003-2010 dalam Juta Rupiah

Tahun	Investasi
2003	193.104
2004	214.019
2005	229.892
2006	234.783
2007	254.411
2008	497.745
2009	495.314
2010	316.891

Sumber: Bank Indonesia, Diolah

Investasi kabupaten Sukoharjo mengalami peningkatan paling tinggi pada tahun 2008 dengan investasi menjadi Rp 497.745 juta, setelah itu di

commit to user

tahun 2009 investasi turun menjadi sebesar Rp 495.314 juta dan terus mengalami penurunan kembali di tahun 2010 dengan investasi sebesar Rp 316.891 juta. Keadaan investasi Sukoharjo yang mengalami naik turun yang selalu terjadi dari tahun ketahun dan pertumbuhan investasi yang berusaha terus untuk dijaga agar ada pertumbuhan di setiap tahunnya yang akan memicu untuk investasi-investasi lainnya.

Pertumbuhan investasi akan terus ditingkatkan dalam upaya menciptakan pemulihan dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Investasi guna menunjang pertumbuhan ekonomi dengan pembangunan sarana prasarana seperti sektor properti/konstruksi, telekomunikasi, industri, energi dan listrik dll. Prosedur investasi lebih dimudahkan untuk menunjang upaya yang dilakukan baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri, otonomi daerah dalam hal kewenangan beberapa penanaman modal dan mencermati investasi yang kurang atau tidak berkontribusi terhadap perekonomian.

Investasi sektor properti merupakan salah satu penunjang investasi yang cukup besar bagi perekonomian. Investasi sektor properti memiliki tingkat resiko yang lebih kecil daripada produk-produk investasi lainnya, seperti saham, obligasi, atau reksadana. Properti meskipun menggunakan modal yang besar dan waktu yang lama untuk mendapatkan keuntungan tapi dengan resiko yang lebih kecil dan daerah yang strategis akan menarik investor untuk menanamkan modalnya di sektor properti.

Investasi sektor properti di kabupaten Sukoharjo dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan. Investasi sektor properti yang terus meningkat

commit to user

akan mendorong perekonomian kabupaten Sukoharjo. Investasi sektor properti di tahun 2010 merupakan tingkat investasi paling besar dengan Rp86.746 juta bagi kabupaten Sukoharjo merupakan perkembangan sektor propertinya yang semakin baik dengan keadaan ini sangat berpengaruh terhadap investor pula karena akan menarik investasi lain yang akan masuk, dari tahun 2003 yang sangat kecil investasi di sektor propertinya di bandingkan dengan daerah yang lain sebesar Rp 7.845 juta, akan tetapi di tahun 2004 sangat turun drastis menjadi hanya sebesar Rp 2.789 juta.

Tabel 1.2 Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo th 2003-2010 dalam Jutaan Rupiah

Tahun	Investasi Properti
2003	7.845
2004	2.789
2005	4.802
2006	16.511
2007	28.613
2008	29.501
2009	43.461
2010	86.476

Sumber: Bank Indonesia, Diolah

Investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo setelah itu terus mengalami kenaikan di tahun 2005 sebesar Rp 4.802 juta dan tahun 2006 juga mengalami kenaikan yang sangat drastis karena dengan peluang usaha yang cukup besar menjadi sebesar Rp 16.511 juta. Investasi properti di kabupaten Sukoharjo terus menerus mengalami kenaikan yang sangat menandakan semakin berkembang pesat sektor propertinya, di tahun 2007 meningkat menjadi Rp 28.613 juta, dan meningkat terus sampai di tahun 2010 yang sebesar Rp 86.476 juta. Peningkatan ini akan memicu kembali para

commit to user

investor untuk lebih menanamkan modalnya di kabupaten Sukoharjo terlebih di sektor propertinya.

Investasi secara teratur diperlukan untuk meningkatkan nilai investasi sektor properti. Akan tetapi untuk mewujudkan daya jual dari produk investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo semakin tinggi membutuhkan waktu yang cukup lama. Pengembang atau pengusaha perlu melakukan estimasi untuk mengetahui daya jual yang ingin dicapai agar mendapat keuntungan yang lebih besar sehingga akan memacu bagi investor-investor lainnya untuk menanamkan modalnya.

Pembangunan ekonomi dari investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo berupaya meningkatkan perekonomian akan tetapi terdapat masalah dari daerah tersebut yang kurang mendapatkan kemajuan yang diartikan sebagai masalah kekurangan modal di daerah tersebut dan besarnya investasi yang diterima oleh kabupaten Sukoharjo hanya sebagian kecil dari investasi tersebut untuk investasi di sektor properti. Daerah yang tidak tersentuh investasi akan mengalami stagnasi perekonomian yang berakibat pada tidak terpenuhinya kesejahteraan riil masyarakat daerah yang bersangkutan. Sehingga perlu adanya koordinasi dari daerah-daerah sekitarnya untuk mencoba menarik investasi-investasi lainnya akan memicu persaingan menarik investasi, selain itu investasi secara tidak langsung dapat meningkatkan pendapatan masyarakat di sekitar daerah investasi. Dari pengembangan investasi sektor properti yang telah masuk akan tercipta pemerataan pertumbuhan dan kesejahteraan masyarakatnya.

Sektor properti dari perkembangan akan melihat indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi di bidang properti. Pertumbuhan penduduk yang mempengaruhi tingkat investasi juga karena semakin banyak penduduknya akan mulai meningkatkan pembangunan di sektor properti yang berusaha untuk menjaga tingkat perekonomiannya.

Sektor properti tersebut dapat menunjang perekonomian di kabupaten Sukoharjo sehingga membuat lebih menarik untuk diteliti keberadaannya. Oleh karena itu, untuk memberi masukan ke arah pengembangan sektor properti dalam menjaga kelangsungan pertumbuhan dan menjaga stabilitas perekonomian sektor properti kabupaten Sukoharjo dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya yaitu Produk Domestik Regional Bruto, inflasi, dan jumlah penduduk. maka penulis mengambil judul penelitian **“Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Sektor Properti Di Kabupaten Sukoharjo tahun 2003-2010”**.

B. Perumusan Masalah

Untuk memberikan pedoman yang jelas dalam arah penelitian dari latar belakang yang diuraikan, maka beberapa masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh tingkat inflasi, Produk Domestik Regional Bruto dan pertumbuhan jumlah penduduk terhadap investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo?

2. Berapa besar pengaruh masing-masing variabel tersebut terhadap investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh tingkat inflasi, Produk Domestik Regional Bruto dan pertumbuhan jumlah penduduk terhadap investasi sektor properti di kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh masing-masing variabel terhadap investasi sektor properti di kabupaten Sukoharjo.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran akan perkembangan investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo pada periode penelitian mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2010. Sehingga dapat dijadikan sebagai acuan untuk menentukan kebijakan bagi Pemerintah Kabupaten Sukoharjo dalam meningkatkan investasinya dalam sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.
2. Dapat memberikan sumber bagi peneliti lain yang melakukan penelitian yang sama dalam masalah yang sama pula.
3. Dapat sebagai kepastakaan dalam msalah analisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Investasi

a. Pengertian Investasi

Pengertian investasi sebagai suatu bentuk pengeluaran untuk pengadaan, pembuatan atau pembelian barang-barang modal baru (bukan barang konsumsi) baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri (BPS 2007:64). Investasi dapat diartikan sebagai berbagai cara penanaman modal baik langsung maupun tidak langsung dengan harapan pada waktunya nanti pemilik modal mendapatkan sejumlah keuntungan yang diharapkan dari hasil penanaman modal tersebut (Tandelilin 2001). Sedangkan mengartikan investasi sebagai penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu yang tertentu (Jogiyanto 2003:5).

Investasi merupakan barang-barang yang dibeli untuk penggunaan masa depan. Perusahaan membeli barang-barang investasi untuk menambah persediaan modalnya dan mengganti modal yang ada setelah habis pakai. Investasi tidak hanya memindahkan kepemilikan antara perusahaan atau pemilik kepada perusahaan atau pemilik yang lain tapi juga menambah akan barang dan jasa atau modal dalam meningkatkan perekonomian (Mankiw 2003: 25).

Investasi dapat dijelaskan dalam tiga pengertian, yaitu: (1) suatu tindakan untuk membeli saham, obligasi atau surat pernyataan lainnya; (2) suatu tindakan membelanjakan modal dalam bentuk aset tetap (sebagai contoh: bangunan/konstruksi); dan (3) pemanfaatan dana yang tersedia untuk melakukan kegiatan produksi dengan pendapatan di masa yang akan datang (Suhendro, 2005:9).

b. Macam-macam Investasi

- 1) Investasi atau penanaman modal terjadi apabila para pengusaha menggunakan uang tersebut untuk membeli barang-barang modal (Mankiw, 2003:453). Investasi dapat dibagi menjadi tiga golongan antara lain:
 - a) Investasi tetap bisnis yang mencakup peralatan dan struktur yang dibeli perusahaan untuk proses produksi. Pengeluaran ini adalah untuk modal yang akan menetap untuk sementara, yang mencakup segala sesuatu seperti mesin faks sampai prabik dari komputer sampai mobil perusahaan.
 - b) Investasi residensial umumnya mencakup rumah baru yang dibeli untuk tempat tinggal dan yang dibeli untuk disewakan.
 - c) Investasi persediaan mencakup barang-barang yang disimpan perusahaan di gudang, termasuk bahan-bahan dan persediaan, barang dalam proses, dan barang jadi.
- 2) Investasi merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang (Halim 2003:2). Investasi dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:
commit to user

a) Investasi Pada Financial Assets

Investasi pada *financial assets* dilakukan di pasar uang biasanya berdurasi waktu kurang dari satu tahun, contoh: dalam bentuk sertifikat deposito, surat berharga pasar uang, *commercial paper*, *banker acceptance*, *call money* dan lainnya. Selain itu investasi pada *financial assets* juga dapat dilakukan di pasar modal berdurasi waktu lebih dari satu tahun, sebagai contoh: saham, obligasi, waran, opsi dan lainnya.

b) Investasi Pada Real Assets

Investasi pada *real assets* dilakukan dalam bentuk pembelian asset berupa barang-barang fisik yang tidak mudah bergerak dan produktif, menanamkan investasi pada barang seperti mesin, gedung ataupun tanah, pembangunan properti dan lainnya.

3) Menurut tipe investasi ada 2 jenis yaitu (jogianto, 2000: 7):

a) Investasi Langsung

Investasi ini berupa pembelian langsung aktiva keuangan suatu perusahaan. Investasi langsung dapat dilakukan pada : Pasar uang (money market), berupa aktiva yang mempunyai risiko gagal kecil, jatuh tempo pendek dengan tingkat cair yang tinggi seperti Treasury bill (T-bill). Pasar modal (capital market), berupa surat-surat berharga pendapatan tetap (fixed-income securities) dan saham-saham (equity income). Pasar turunan (deverative market), berupa opsi (option) dan futures contract.

Commit to user

b) Investasi Tidak Langsung

Pembelian saham dari perusahaan investasi yang mempunyai portofolio aktiva-aktiva keuangan dari perusahaan lain. Perusahaan investasi adalah perusahaan yang menyediakan jasa keuangan dengan cara menjual sahamnya kepada publik dan menggunakan dana yang diperoleh untuk diinvestasikan ke dalam portofolionya.

c. Macam-macam tipe investor

Investor adalah individu atau lembaga-lembaga yang menanamkan modalnya untuk mendapatkan keuntungan dari sarana prasarana investasi. Ada dua tipe investor, yaitu sebagai berikut:

1) Investor Institusional

Adalah individu-individu yang mendapatkan kepercayaan untuk mengelola atau menjalankan dana investasi untuk memperoleh keuntungan, dimana individu tersebut memiliki kemampuan dalam bidang investasi.

2) Investor Individual

Adalah Individu-individu yang menanamkan modalnya untuk mendapatkan keuntungan dari dana yang di investasikan dengan cara di kelola sendiri dana tersebut.

d. Resiko Investasi

Dalam berinvestasi pasti terdapat resiko yang akan diterima oleh investoar baik yang besar maupun kecil itu semua tergantung jenis investasi yang digunakan (Halim 2003:47). Terdapat beberapa resiko yang harus dipertimbangkan yaitu *to user*

1) Resiko Tingkat Bunga

Variabilitas dalam keamanan pengembalian akibat perubahan tingkat suku bunga ini disebut sebagai resiko tingkat bunga. Perubahan tersebut umumnya mempengaruhi efek terbalik, yaitu, hal-hal lain dianggap sama, harga sekuritas berhubungan negatif dengan suku bunga. Bunga obligasi mempengaruhi resiko nilai lebih langsung daripada saham biasa, namun hal itu mempengaruhi baik dan merupakan pertimbangan yang sangat penting bagi kebanyakan investor.

2) Resiko Pasar

Variabilitas dalam pengembalian akibat fluktuasi dalam keseluruhan pasar yaitu pasar-adalah saham agregat disebut sebagai resiko pasar. Semua surat berharga yang terkena resiko pasar, meskipun mempengaruhi terutama saham biasa.

3) Resiko Inflasi

Resiko yang akan dihadapi oleh investor akibat dari adanya pengaruh perubahan tingkat inflasi, dimana perubahan tersebut akan menyebabkan berkurangnya daya beli masyarakat terhadap objek investasi sehingga akan menurunkan nilai riil pendapatan.

4) Resiko Bisnis

Resiko melakukan bisnis di industri tertentu atau lingkungan yang disebut resiko bisnis. Resiko finansial keuangan terkait dengan penggunaan pembiayaan hutang oleh perusahaan. Semakin besar

proporsi aset dibiayai oleh hutang (sebagai lawan ekuitas), semakin besar variabilitas dalam kembali, hal-hal lain sama.

5) Resiko Likuiditas

Adalah resiko yang berkaitan dengan pasar sekunder tertentu di mana perdagangan keamanan. Sebuah investasi yang dapat dibeli atau dijual cepat dan tanpa konsesi harga yang signifikan dianggap cair.

6) Resiko Kurs

Investor hari ini harus mengakui dan resiko nilai tukar, yang dapat didefinisikan sebagai variabilitas laba atas surat berharga yang disebabkan oleh fluktuasi mata uang; resiko nilai tukar kadang-kadang disebut resiko mata uang.

7) Resiko Negara

Resiko negara, juga disebut sebagai resiko politik, dalam resiko penting bagi investor saat ini penting di masa sekarang daripada di masa lalu.

2. Investasi Sektor Properti

a. Pengertian

Investasi sektor properti dapat didefinisikan sebagai suatu tindakan dalam rangka membelanjakan uang pada masa sekarang dalam bidang properti (tanah dan bangunan/konstruksi) dengan tujuan untuk mendapatkan suatu bentuk imbalan atau keuntungan pada masa yang akan datang. Identifikasi bidang properti yang dimaksud adalah meliputi dua hal, yaitu: identifikasi terhadap tanah dan identifikasi terhadap setiap

commit to user

bangunan/konstruksi serta pengembangan yang dilakukan di atas tanah (Hidayati dan Harjanto 2003:18).

Sektor properti adalah sektor yang identik dengan pendirian bangunan atau kawasan dengan tujuan meningkatkan nilai guna tanah dan bangunan yang ada sehingga memiliki nilai ekonomis yang tinggi (DPD REI, 2000 : 9).

b. Karakteristik Investasi properti

Investasi properti untuk mendapatkan keuntungan dengan melihat karakteristik yang memiliki dua kategori (Fillmore,1991) yaitu

1) Kategori ekonomi

Mempengaruhi nilai investasi dan berkaitan juga dengan konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*). Dalam hal ini keuntungan ekonomi jangka panjang dari harga tanah pada lahan tersebut akan semakin meningkat nilainya. Dimana pengolahan tanah pada suatu lahan adalah usaha pengembangan di atas tanah tersebut terkait dengan kesiapan dari sumber daya pendanaan (modal pemilik dan kredit dari bank).

2) Kategori fisik

Tanah itu mempunyai bersifat unique yang berarti tetap dimana posisi tanah satu dengan lainnya tidak bisa dipindahkan. Pengembangan di atas tanah dapat berupa:

- a) Usaha peningkatan atas pemanfaatan tanah dengan mengubah tanah pada lahan tersebut dari bentuk semula menjadi bentuk tanah yang sudah siap dibangun rumah di atasnya.

commit to user

- b) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi untuk mendirikan struktur rumah di atas tanah pada lahan yang sudah siap (bisa dibangun rumah) termasuk pekerjaan infrastrukturnya.

c. Identifikasi Investasi Properti

Investasi yang harus diperhatikan dalam berinvestasi sektor properti yaitu identifikasi tanah dan identifikasi bangunannya (Hidayati dan Harjanto, 2003:75 dan 90-91).

1) Identifikasi tanah

Tanah faktor yang sangat penting bagi investasi di sektor properti, dimana tanah dari kondisi tanah yang digunakan, lokasinya, dan kegunaan dari tanah itu sendiri.

a) Kondisi tanah

Berdasarkan kondisinya tanah dibagi menjadi dua ,yaitu tanah yang belum dikembangkan dan tanah yang sudah dikembangkan/diolah.

b) Lokasi

Lokasi tanah juga harus strategis dan sesuai dengan minat pembeli untuk menambah nilai jual dari propertinya. Menurut lokasinya tanah dibagi menjadi tiga, yaitu daerah perkotaan, daerah pinggir kabupaten dan daerah pedesaan.

c) Kegunaan

Kegunaan tanah selain untuk mendirikan bangunan tapi juga untuk hal-hal lainnya seperti pertanian, perkebunan dll. Menurut kegunaannya tanah dapat dibagi menjadi dua, yaitu

commit to user

tanah yang potensial untuk dikembangkan dan tanah yang tidak potensial untuk dikembangkan.

2) Identifikasi Bangunan

Identifikasi bangunan dengan memperhatikan hal-hal berikut ini:

- a) Interiornya, yang memberi perasaan nyaman bagi pemiliknya, terdiri dari: dinding interior yang dibuat sebagus mungkin, pembagian ruangan yang akan memberikan keleluasaan bagi pemilik, penempatan pendukung ruangan, pengecatan dan dekorasi yang menarik, dll.
- b) Eksteriornya, yang memberi kesan bahwa tempat tinggalnya rapi, bagus, serta kuat dan membuat orang lain ingin memilikinya, terdiri: Bangunan bagian bawah, seperti pemilihan fondasi rumah dari bahan-bahan yang kuat dan kokoh untuk tonggak pendirian rumah yang baik dan benar, dan bangunan bagian atas yang berada di atas tanah, seperti penambahan akan ventilasi, jendela, dinding, pintu, atap, dll.
- c) Perawatan akan bangunan, harus terjamin agar pemilik bisa betah dan kersan untuk tinggal. Bangunan yang memperhatikan sistem perawatan rumah, seperti sistem saluran air harus bersih dari kotoran, sistem energinya (kelistrikan) tidak ada gangguan, dan peralatan keamanan tambahan untuk keadaan yang tidak diinginkan yang memerlukan alat (alat pemadam kebakaran, alarm, dll).

d. Sumber Investasi properti

Investasi berasal dari investor-investor yang menanamkan modalnya untuk pertumbuhan perekonomian terutama dalam hal ini investasi sektor properti. Investasi di sektor properti berarti melakukan pembangunan fisik yang membutuhkan dana untuk pembiayaan pembangunan yang dilakukan. Dimana sumber dana dapat berasal dari modal sendiri atau pinjaman dari bank yang digunakan untuk investasi. Investasi sektor properti dalam hal ini dengan pinjaman dari bank, dimana bank mempunyai peran sebagai penyalur kredit atau pinjaman.

e. Cara investasi properti

Investasi properti untuk mendapatkan keuntungan yang besar melalui cara-cara berinvestasi yang benar tentu saja akan memperoleh hal yang diinginkan. Investasi yang benar harus memperhatikan hal-hal berikut, yaitu:

1) Menyiapkan modal awal

Modal minimal yang harus anda miliki untuk down payment adalah 20% - 30% dari harga properti. Jika mempunyai dana yang lebih maka diperbolehkan untuk investasi tunai yang penting tidak mempengaruhi aliran uangnya.

2) Lokasi yang strategis

Lokasi menentukan segalanya dalam berinvestasi properti. Fasilitas yang terdapat di lingkungan sekitar juga sangat penting. Contoh: dekat dengan Pusat Perbelanjaan, akses jalan tol, halte, Rumah Sakit, Sekolah, dll.

commit to user

3) Kelengkapan dokumen

Jangan pernah membeli aset properti yang belum jelas statusnya atau masih dijaminkan kepada pihak lain. Hindari pula aset yang masih dalam sengketa di pengadilan karena kasus pembagian harta warisan, harta gono-gini dan lainnya. Pastikan pula aset yang anda beli, memiliki dokumen yang lengkap, seperti sertifikat tanah (SHM atau HGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kalau ada bangunannya mintalah blue print SPPT PBB tahun terakhir. Periksa data-data pada dokumen tanah dengan kenyataan fisiknya (luas tanah, lokasi, masa berlaku, dll)

4) Memilih alternatif pembiayaan properti

Memanfaatkan pendanaan pihak ketiga, khususnya perbankan. Berapapun besarnya pinjaman yang anda ambil untuk membeli aset properti, pastikan mampu membayar cicilan bulanan (maksimal 30% dari pendapatan bulanan).

5) Memperhatikan harga

Melihat harga yang ada di pasaran yang sesuai dengan minat dari pembeli dan kebutuhan akan pembeli itu sendiri dan memperhatikan naik turun harga jual properti sehingga tidak mengalami kerugian.

6) Memperhatikan timbal balik

Investasi properti yang baik adalah investasi yang bisa memberikan timbal balik berupa pendapatan tetap (dari sewa), dan potensi kenaikan harganya.

commit to user

3. Inflasi

a. Pengertian

Inflasi adalah kecenderungan dari harga-harga untuk naik secara umum dan terus menerus. Akan tetapi bila kenaikan harga hanya dari satu atau dua barang saja tidak disebut inflasi, kecuali bila kenaikan tersebut meluas atau menyebabkan kenaikan sebagian besar dari harga barang-barang lain. (Boediono, 1985:161). Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja tidak dapat disebut sebagai inflasi, kecuali kenaikan tersebut memberikan pengaruh positif terhadap barang-barang lainnya. Inflasi merupakan suatu proses dinamis, dimana dengan adanya inflasi dapat memberikan gambaran bahwa tingkat harga dan variabel-variabel lainnya secara sistematis dan berkelanjutan menjadi di luar keseimbangan.

b. Mengukur Inflasi

Inflasi dapat diukur berdasarkan penggunaan indikator, dari berbagai indikator tersebut masing-masing mempunyai kelebihan dan kelemahan, menghitung dengan Angka Deflator Produk Nasional Bruto (PNB) dapat pula digunakan untuk menghitung tingkat laju pertumbuhan inflasi dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$AD = \frac{Y_b}{Y_k}$$

AD = Angka Deflator PNB

Y_b = PNB menurut harga yang berlaku

Y_k = PNB menurut harga konstan

commit to user

Harga berlaku adalah harga yang berdasarkan harga pasar, sedangkan harga konstan adalah harga pada tahun tertentu yang dijadikan sebagai harga dasar. Selanjutnya angka deflator PNB digunakan untuk menghitung laju pertumbuhan inflasi dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$LI_t = \frac{AD_t - AD_{t-1}}{AD_{t-1}} \times 100 \%$$

LI_t = Laju Inflasi tahun atau periode t

AD_t = Angka deflator PNB pada tahun atau periode t

AD_{t-1} = Angka deflator PNB pada tahun atau periode t-1

Cara ini hanya dapat digunakan untuk menghitung tingkat laju inflasi tahunan, karena terlalu sulit untuk memperoleh angka deflator PNB bulanan, triwulanan maupun semesteran

c. Teori Inflasi

Secara garis besar ada 3 kelompok teori mengenai inflasi, masing-masing menyoroti tentang aspek-aspek tertentu dari proses inflasi dan masing-masing bukan teori inflasi yang lengkap yang mencakup semua aspek penting dari proses kenaikan harga itu. Ketiga teori tersebut adalah Teori Kuantitas, Teori Keynes dan Teori Struktural (Boediono, 2000:160).

a) Teori Kuantitas

Teori ini menjelaskan bahwa inflasi hanya bisa terjadi kalau ada penambahan volume uang yang beredar. Teori ini juga menjelaskan

commit to user

bahwa laju inflasi ditentukan oleh laju jumlah uang beredar dan psikologi (harapan).

2) Teori Keynes

Menurut teori ini, inflasi terjadi karena masyarakat ingin hidup di luar kemampuan ekonominya. Proses inflasi menurut pandangan ini, tidak lain adalah proses perebutan bagian rejeki diantara kelompok-kelompok sosial yang menginginkan bagian yang lebih besar daripada yang biasa disediakan oleh masyarakat tersebut.

c) Teori Struktural

Teori struktural adalah teori mengenai inflasi yang didasarkan atas pengalaman di negara-negara amerika latin. Teori ini memberi tekanan pada ketegaran (*inflexibilities*) dari struktur perekonomian di negara-negara berkembang.

d. Macam-macam Inflasi

Berdasarkan Sehubungan dengan beberapa faktor yang berpengaruh terhadap inflasi, maka dapat dilakukan pengelompokan jenis-jenis inflasi berdasarkan sudut pandang sebagai berikut:

1) Inflasi berdasarkan asal terjadinya

Ditinjau dari asal terjadinya, maka inflasi dapat dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

a) Domestic Inflation

Domestic inflation (inflasi domestik) adalah inflasi yang berasal dari dalam negeri (domestik). Kenaikan harga disebabkan karena adanya kejutan (*shock*) dari dalam negeri, baik karena perilaku

masyarakat maupun perilaku pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang secara psikologis berdampak inflatoar. Kenaikan harga-harga terjadi secara absolute, akibatnya terjadi peningkatan angka laju inflasi.

b) Imported Inflation

Imported inflation adalah inflasi yang terjadi di dalam negeri karena adanya pengaruh kenaikan harga dari luar negeri. Kenaikan harga di dalam negeri terjadi karena dipengaruhi oleh kenaikan harga-harga dari luar negeri terutama barang-barang impor atau kenaikan bahan baku industri.

2) Inflasi berdasarkan intensitasnya

Apabila ditinjau dari intensitasnya, inflasi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:

a) Creeping Inflation

Creeping inflation atau inflasi merayap adalah inflasi yang terjadi dengan laju pertumbuhan berlangsung lambat (merayap). Inflasi merayap terjadi karena kenaikan harga berlangsung secara perlahan-lahan.

b) Galloping inflation

Galloping inflation adalah inflasi yang timbul sebagai akibat adanya kenaikan harga-harga umum yang berlangsung sangat cepat.

3) Inflasi berdasarkan bobotnya

Inflasi jika ditinjau dari sudut bobotnya, dapat dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

a) Inflasi Ringan

Inflasi ringan adalah inflasi dengan laju pertumbuhan yang berlangsung secara perlahan dan berada pada posisi satu digit atau di bawah 10 % per tahun.

b) Inflasi Sedang

Inflasi sedang (moderat) adalah inflasi dengan tingkat laju pertumbuhan berada di antara 10 – 30 % per tahun atau melebihi dua digit dan sangat mengancam kestabilan ekonomi suatu negara.

c) Inflasi Berat

Inflasi berat merupakan inflasi dengan laju pertumbuhan berada diantara 30 – 100 % pertahun. Pada kondisi demikian, sektor-sektor produksi hampir lumpuh total kecuali yang dikuasai oleh negara.

d) Inflasi Sangat Berat

Inflasi sangat berat atau *hyper inflation* adalah inflasi dengan laju pertumbuhan melampaui 100 % per tahun.

4) Inflasi berdasarkan sebabnya

Menurut Nopirin (2000:28), inflasi dapat dibedakan menjadi lima jenis bila ditinjau berdasarkan sebabnya, antara lain:

a) Inflasi Tarikan Permintaan (*Demand-Pull Inflation*)

Inflasi tarikan permintaan merupakan inflasi yang disebabkan karena adanya *commit to user* tarikan permintaan. Inflasi ini bermula dari adanya

permintaan total (*agregat demand*), sedangkan produksi telah berada pada keadaan kesempatan kerja penuh atau hampir mendekati kesempatan kerja penuh.

b) Inflasi Dorongan Biaya (*Cost-Push Inflation*)

Inflasi dorongan biaya merupakan inflasi yang terjadi akibat adanya kenaikan biaya produksi yang mengakibatkan terjadinya penurunan penawaran.

c) Inflasi Struktural (*Structural Inflation*)

Inflasi struktural merupakan inflasi yang terjadi akibat dari adanya berbagai kekuatan struktural yang menyebabkan penawaran di dalam perekonomian menjadi kurang atau tidak responsif terhadap permintaan yang meningkat.

d) Inflasi Dorongan Kebijakan (*Policy Induced Inflation*)

Inflasi dorongan kebijakan merupakan inflasi yang disebabkan oleh diberlakukannya kebijakan ekspansi moneter yang dapat merefleksikan defisit anggaran yang berlebihan serta cara pembiayaan.

e) Inflasi Dasar (*Core Inflation*)

Inflasi dasar merupakan inflasi yang cenderung untuk terjadi secara berkelanjutan pada tingkat yang sama sampai pada kejadian ekonomi yang berubah. Jika inflasi terus bertahan dan diantisipasi dalam bentuk kontrak finansial serta upah, kenaikan inflasi akan terus berlanjut. *commit to user*

e. Cara mengatasi inflasi

Untuk mengatasi inflasi yang terjadi, terlebih dahulu kita harus mengetahui penyebabnya. Dengan mendeteksi setiap penyebab terjadinya inflasi, maka kita akan dapat menentukan tindakan yang tepat dalam mengatasinya. Tindakan-tindakan tersebut adalah (Nopirin, 1987:35)

1) Kebijakan Output

Kenaikan output akan dapat memperkecil inflasi. Kenaikan jumlah output dapat dicapai misalnya dengan kebijakan penurunan bea masuk sehingga impor barang cenderung meningkat. Bertambahnya jumlah barang di dalam negeri cenderung akan menurunkan harga sehingga akan memperkecil terjadinya inflasi.

2) Kebijakan Harga Indeks

Kebijakan ini dilakukan dengan pembatasan harga tertinggi (ceiling price), serta berdasarkan pada indeks harga tertentu untuk gaji dan upah.

3) Kebijakan Moneter

Timbulnya inflasi diakibatkan jumlah uang yang beredar lebih banyak daripada kebutuhan, sehingga dengan kebijakan moneter dapat diupayakan.

4) Kebijakan ini dilakukan dengan cara mengatur pengeluaran secara seimbang. Pengeluaran diasumsikan dengan penerimaan sehingga tidak terjadi defisit pada anggaran belanja negara yang dapat menjadi sumber terjadinya inflasi. Hal ini dapat disebut dengan anggaran berimbang.

commit to user

f. Hubungan inflasi dengan investasi sektor properti

Dalam beberapa teori bahwa Inflasi penuh dengan uncertainty atau ketidakpastian. Inflasi yang semakin tinggi akan membuat keadaan perekonomian menjadi kacau, dan perekonomian lesu, orang akan menjadi tidak bersemangat bekerja, menabung maupun mengadakan investasi serta produksi dan akhirnya perekonomian mengalami stagnasi (suparmoko, 1998 : 214).

Secara teoritis inflasi berpengaruh negatif terhadap investasi dimana jika inflasi naik akan membuat harga-harga akan barang-barang modal juga akan ikut naik sehingga investasi akan menurun dan investor akan memikirkan kembali untuk menanamkan modalnya. Terutama harga-harga akan barang-barang modal investasi properti yang mudah terpengaruh meskipun investasi yang memiliki resiko paling kecil.

4. Produk Domestik Regional Bruto

a. Pengertian

Perkembangan ekonomi regional merupakan gambaran awal untuk melihat tingkat kesejahteraan masyarakat di suatu daerah. Walaupun hal tersebut tidak seluruhnya benar, namun memang ada keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan antara perkembangan ekonomi dalam berbagai sektor dengan tingkat kesejahteraan masyarakat. Setidaknya perkembangan ekonomi yang meningkat di suatu daerah akan membuka peluang bagi masyarakat daerah tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya.

Produk Domestik Regional Bruto merupakan salah satu ukuran statistik yang menjadi indikator penting dalam mengukur tingkat perkembangan perekonomian di suatu daerah. PDRB sebenarnya merupakan nilai tambah yang dihasilkan oleh sektor-sektor ekonomi di suatu daerah pada kurun waktu tertentu. Dengan melihat nilai PDRB ini maka akan banyak didapatkan berbagai informasi mengenai perkembangan ekonomi sektoral baik dalam hal volume produksi maupun harga. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) didefinisikan sebagai jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu wilayah atau merupakan jumlah seluruh nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi di suatu wilayah (BPS 2010:2).

Produk domestik regional bruto dapat atas dasar harga berlaku atau nominal maupun atas dasar harga konstan atau riil. Produk domestik regional bruto atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada setiap tahun, sedang produk domestik regional bruto atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun tertentu sebagai dasar. Produk domestik regional bruto atas dasar harga berlaku digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi sedangkan produk domestik regional bruto atas dasar konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ketahun.

b. Penghitungan PDRB

Menghitung jumlah nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) suatu daerah dikenal ada tiga pendekatan (BPS, 2010: 2-4), yaitu:

1) Berdasarkan Pendekatan Produksi

PDRB adalah jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh berbagai unit produksi yang berada di suatu wilayah/propinsi/kabupaten/kabupatendalam periode tertentu (biasanya satu tahun). Unit-unit produksi tersebut antara lain: sektor pertanian (termasuk peternakan, kehutanan dan perikanan), sektor pertambangan dan penggalian, sektor industri pengolahan, sektor listrik gas dan air bersih, sektor konstruksi, sektor perdagangan, sektor pengangkutan dan komunikasi, sektor keuangan dan persewaan, sektor jasa-jasa termasuk jasa pelayanan pemerintah.

2) Berdasarkan Pendekatan Pendapatan

PDRB adalah merupakan suatu balas jasa yang diterima oleh faktor-faktor produksi yang ikut serta dalam proses produksi disuatu wilayah dalam waktu tertentu. Yang termasuk ke dalam balas jasa faktor produksi, antara lain: upah dan gaji, sewa tanah, bunga modal dan keuntungan; sebelum dipotong pajak penghasilan dan pajak langsung lainnya.

3) Berdasarkan Pendekatan Pengeluaran

PDRB adalah semua komponen pengeluaran akhir seperti: (1) Pengeluaran konsumsi rumah tangga dan lembaga swasta nirlaba; (2) Konsumsi Pemerintah; (3) Pembentukan modal tetap bruto;

(4) Perubahan stok; (5) Ekspor netto jangka waktu tertentu (ekspor netto merupakan ekspor dikurangi impor).

c. Hubungan PDRB dengan investasi sektor properti

Hubungan antara PDRB dengan investasi dalam hal ini dapat menggunakan teori akan pembentukan modal. Pendapatan yang semakin tinggi akan mempengaruhi pengeluaran dalam segala hal dimana pengeluaran untuk membeli barang modal yang dapat meningkatkan produksi dan keuntungan di masa yang akan datang (Sukirno, 2004: 38).

Investor ingin menanamkan modalnya jika investasi yang dilakukannya mendapatkan keuntungan. Dimana salah satu faktor tersebut adalah pengeluaran untuk membeli akan barang-barang modal ketika pendapatan semakin tinggi maka tingkat pengeluaran untuk barang dan jasa juga akan meningkat dan perlu dicermati dengan naiknya PDRB akan memicu untuk meningkatnya pendapatan dan meningkatkan permintaan akan barang dan jasa. Terutama barang dan jasa untuk pembangunan dari investasi sektor properti.

5. Penduduk

a. Pengertian

Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di suatu daerah atau kawasan dalam kurun waktu enam bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari kurun waktu enam bulan tetapi memiliki tujuan untuk menetap di daerah atau kawasan tersebut. Banyaknya jumlah

commit to user

penduduk disuatu daerah atau kawasan adalah banyaknya jumlah orang yang tercatat pada saat dilakukannya penghitungan jumlah penduduk di daerah atau kawasan yang bersangkutan (BPS 2007:73).

b. Hubungan penduduk dengan investasi sektor properti

Teori akan laju pertumbuhan penduduk, dimana suatu daerah dipengaruhi oleh tiga komponen kependudukan yaitu kelahiran (natalitas), kematian (mortalitas), dan migrasi penduduk didaerah tersebut. Untuk mengendalikan laju pertumbuhan penduduk maka perlu diturunkan angka kelahiran, angka kematian, dan angka migrasi.

Investasi yang semakin naik tentu akan meningkatkan pula jumlah penduduk yang ada sehingga perlu adanya pengendalian agar tidak terjadi ledakan penduduk. Dalam investasi sektor properti membutuhkan lahan yang luas dan strategis sehingga pemanfaatannya juga pengontrolan akan pertumbuhan jumlah penduduk sangat diperhatikan. Peran pemerintah sangat besar dilakukan untuk mengendalikan pertumbuhan jumlah penduduk dan pengambilan kebijakan bagi peningkatan investasi sektor propertinya.

B. Penelitian Sebelumnya

Antonius Heru Santosa meneliti tentang risiko investasi saham pada sektor properti di bursa efek indonesia periode 2003-2008. Dari faktor-faktor yang mempengaruhinya yaitu PDB, tingkat inflasi, tingkat bunga deposito, nilai tukar, struktur modal, struktur aktiva dan tingkat liuiditasnya.

commit to user

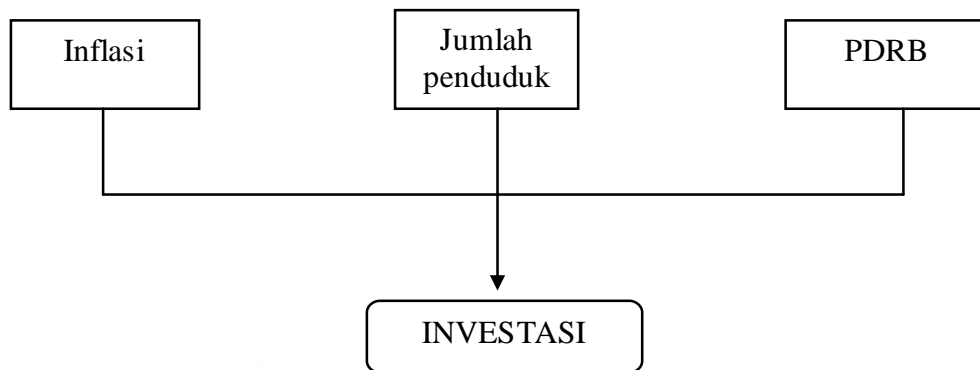
Hasil penelitian ditemukan bahwa Struktur Aktiva tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Tingkat Risiko Investasi Saham Sektor Properti, hal tersebut diyakini oleh penulis bahwa para investor cenderung lebih terkonsentrasi pada masalah gejolak suku bunga deposito. PDB dan Inflasi bahwa secara parsial kedua variabel ini tidak memiliki pengaruh terhadap tingkat risiko saham sektor properti. Sedangkan Suku Bunga Deposito dan Nilai Tukar Rupiah memiliki pengaruh signifikan terhadap tingkat risiko saham sektor properti.

Pratama Heru Kuspriyadi meneliti tentang investasi dan faktor yang mempengaruhinya (studi Jawa Tengah). Tingkat suku bunga riil, PDRB, ketersediaan tenaga kerja, dan pengeluaran pemerintah dalam mempengaruhi investasi. Hasil penelitian PDRB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap investasi baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang, dalam jangka pendek pengeluaran pemerintah pengaruhnya positif terhadap investasi semakin besar pengeluarannya semakin besar juga investasi yang akan masuk, ketersediaan tenaga kerja juga positif terhadap investasi, tapi untuk tingkat suku bunga riilnya berpengaruh negatif terhadap investasi.

C. Kerangka Pemikiran

Untuk lebih memudahkan dalam proses analisis permasalahan yang telah dikemukakan diatas, ada 3 variabel bebas (*independent*) yang berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti (*variabel dependen*). Ketiga variabel tersebut adalah inflasi, Pendapatan Domestik Bruto, jumlah penduduk.

commit to user



Gambar 2.1. Skema Kerangka pemikiran

Inflasi adalah kenaikan harga-harga secara umum dan terus-menerus dalam kurun waktu tertentu (Boediono, 1994:161). Harga-harga umum yang terpengaruh dari keadaan ini naiknya harga-harga bahan bangunan yang digunakan sehingga nilai jual dan belinya menjadi semakin naik akan membuat investasi sektor properti menjadi menurunnya aset modal sektor properti dan akan sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sukoharjo.

Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin tinggi secara langsung dapat memberikan pengaruh terhadap meningkatnya kebutuhan dalam mendirikan bangunan untuk tempat tinggal atau lahan untuk membangun di Kabupaten Sukoharjo terhadap laju pertumbuhan ekonominya dengan demikian dapat memberikan dampak terhadap peningkatan investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.

PDRB Kabupaten Sukoharjo yang mengalami peningkatan akan membuat investor lebih yakin dalam mempertimbangkan menginvestasikan modalnya ke dalam bentuk aset properti yang akan memberikan dampaknya terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Begitu pula jika

commit to user

mengalami penurunan maka akan mempengaruhi investor untuk menanamkan modalnya.

D. Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka hipotesis yang akan diuji dalam penelitian ini adalah:

1. Diduga inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.
2. Diduga PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.
3. Diduga Jumlah penduduk berpengaruh positif dan signifikan terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat kuantitatif, dimana peneliti mencoba menganalisis pengaruh tingkat inflasi di Kabupaten Sukoharjo, PDRB Kabupaten Sukoharjo dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Pada penelitian kali ini menggunakan data *time series* (kuartal atau triwulan) dengan periode penelitian mulai dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2010.

B. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dalam bentuk *time series* (kuartal atau triwulan), dengan periode penelitian mulai dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2010. Data yang diperoleh bersumber dari lembaga-lembaga atau instansi-instansi yang berperan dalam penelitian ini.

Pengumpulan data empirik dan teori yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti dari studi pustaka. Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data melalui teks-teks tertulis maupun soft-copy edition, seperti buku, ebook, jurnal laporan atau arsip organisasi, publikasi pemerintah, dan lain-lain. Bahan pustaka yang berupa soft-copy edition biasanya diperoleh dari sumber-sumber internet yang dapat diakses secara

online. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah pencatatan langsung berupa data time series dari tahun 2003-2010.

C. Definisi Operasional Variabel

1. Variabel Independen

Pada penelitian kali ini variabel-variabel yang digunakan dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu variabel dependen (tidak bebas) yang dipengaruhi oleh variabel-variabel independen (bebas). Adapun variabel dependen adalah investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo dan variabel-variabel independen adalah inflasi di Kabupaten Sukoharjo, PDRB Kabupaten Sukoharjo dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo. Batasan pengertian dari variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Variabel independen dalam peneliti ini adalah :

a. Inflasi

Inflasi adalah kenaikan tingkat harga-harga umum secara terus menerus yang dihitung dengan angka deflator. Inflasi ini merupakan laju inflasi di Kabupaten Sukoharjo yang dinyatakan dalam satuan persen.

b. PDRB

PDRB disini semua nilai akan barang jadi dan jasa yang diperoleh dari faktor-faktor produksi domestik regional dalam suatu periode tertentu dengan perhitungan berdasarkan harga konstan di Kabupaten Sukoharjo dalam juta rupiah.

c. Pertumbuhan Jumlah Penduduk

Seluruh pertumbuhan jumlah penduduk Kabupaten Sukoharjo yang telah tercatat hasil dari nilai pergerakan jumlah penduduk dalam persen.

2. Variabel Dependen

Variabel dependen disini adalah Investasi sektor properti merupakan suatu tindakan dalam rangka membelanjakan uang pada masa sekarang dalam bidang properti (tanah dan bangunan/konstruksi). Pengeluaran dan pembelanjaan dari penanaman modal untuk meningkatkan produksi barang dan jasa sektor properti dalam pendirian bangunan atau tempat tinggal untuk mendapatkan nilai ekonomis yang lebih tinggi dalam juta rupiah.

D. Metode Analisis

1. Metode Interpolasi

Dalam penelitian kali ini digunakan metode interpolasi untuk data investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Hal tersebut dilakukan karena data yang tersedia dalam bentuk tahunan sedangkan data yang dibutuhkan adalah data dalam bentuk kuartal atau triwulan, sehingga akan dilakukan interpolasi data tahunan menjadi data kuartal atau triwulan. Interpolasi adalah suatu metode dalam membuat data baru dengan jarak waktu yang berbeda berdasarkan atas data awal yang telah diketahui sebelumnya.

Pada umumnya interpolasi digunakan untuk merubah data tahunan menjadi data bulanan ataupun data triwulan. Berikut rumus interpolasi

untuk merubah data tahunan manjadi data kuartal atau triwulan

(Insukindro, 2003) :

$$Y_{tK1} = \frac{1}{4} \left[Y_t + \frac{-4,5}{12} (Y_t - Y_{t-1}) \right] \dots\dots\dots(3.1)$$

$$Y_{tK2} = \frac{1}{4} \left[Y_t + \frac{-1,5}{12} (Y_t - Y_{t-1}) \right] \dots\dots\dots(3.2)$$

$$Y_{tK3} = \frac{1}{4} \left[Y_t + \frac{1,5}{12} (Y_t - Y_{t-1}) \right] \dots\dots\dots(3.3)$$

$$Y_{tK4} = \frac{1}{4} \left[Y_t + \frac{4,5}{12} (Y_t - Y_{t-1}) \right] \dots\dots\dots(3.4)$$

Keterangan:

$Y_{tK1, K2, K3}$ dan $K4$ = Data (kuartal atau triwulan) 1, 2, 3 dan 4 pada tahun t

Y_t = Data pada tahun t

Y_{t-1} = Data pada tahun t-1 (tahun sebelumnya)

2. Analisis Model Semi-log

Penelitian ini akan menggunakan regresi *semi-log*. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi properti di kabupaten Sukoharjo tahun 2003-2010 digunakan model *semi-log* dan dapat dirumuskan :

$$LINV_t = \beta_0 + \beta_1 INF_t + \beta_2 LPDRB_t + \beta_3 RPDD_t + e_t \dots\dots(3.5)$$

Keterangan:

$LINV_t$ = Log investasi sektor properti di Kabupaten

Sukoharjoa pada periode t

INF_t = Inflasi di Kabupaten Sukoharjo pada periode t

$LPDRB_t$ = Log PDRB Kabupaten Sukoharjo pada periode t

$RPDD_t$ = Pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten
Sukoharjo pada periode t

β_0 = Konstanta

β_1, β_2 dan β_3 = Koefisien regresi

e_t = Faktor kesalahan pada periode t

3. Uji Statistik

Pengujian atas hasil regresi atau estimasi model. Secara statistika dalam menentukan ketepatan fungsi regresi sampel terhadap nilai aktual dapat diukur dari nilai statistik t, nilai statistik F dan nilai koefisien determinasi. Untuk memperoleh nilai statistik t, nilai statistik F dan nilai koefisien determinasi maka akan dilakukan tiga pengujian sebagai berikut (Gujarati, 2001:73-85 dan 98-99).

a. Uji t

Uji t merupakan bentuk pengujian koefisien regresi secara individual atau sendiri-sendiri. Dimana tujuan dari dilakukannya pengujian ini adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh masing-masing variabel bebas atau independen dalam mempengaruhi perubahan variabel tidak bebas atau dependen, dalam melakukan pengujian diasumsikan variabel bebas lainnya dalam keadaan tetap atau konstan. Pada pengujian kali ini digunakan derajat keyakinan 95 persen, sehingga nilai untuk derajat signifikansi atau $\alpha = 5$ persen.

commit to user

Untuk melakukan uji t ini ada beberapa tahap yang akan dilakukan antara lain:

a) Tahap pertama yaitu menentukan hipotesis:

$$H_0: \beta_1 = 0$$

Hipotesis diatas menyatakan bahwa parameter (β_1) sama dengan nol artinya bahwa variabel bebas atau independent tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

$$H_a: \beta_1 \neq 0$$

Hipotesis diatas menyatakan bahwa parameter (β_1) tidak sama dengan nol atau berbeda dengan nol artinya bahwa variabel bebas atau independent berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

b) Tahap kedua yaitu mencari nilai t tabel, berdasarkan rumus t tabel sebagai berikut:

$$\text{Nilai t tabel} = t_{\alpha/2; N - K} \dots \dots \dots (3.6)$$

Keterangan:

α = Derajat signifikansi, N = Jumlah sampel atau observasi

K = Jumlah parameter termasuk konstanta

3) Tahap ketiga yaitu mencari nilai t hitung, berdasarkan rumus sebagai berikut:

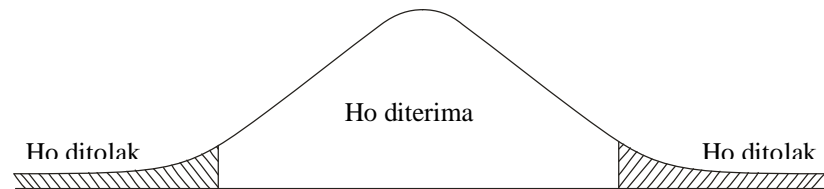
$$\text{Nilai t hitung} = \frac{\beta_1}{Se(\beta_1)} \dots \dots \dots (3.7)$$

β_1 = Koefisien regresi

$Se(\beta_1)$ = *Standard error* koefisien regresi
commit to user

- 4) Tahap keempat yaitu melakukan pengujian berdasarkan Gambar pada halaman selanjutnya.

Gambar 3.1. Kurva Distribusi t



$$-t_{\alpha/2}(N-K) \qquad t_{\alpha/2}(N-K)$$

Sumber: Buku Ekonometrika Dasar

- 5) Tahap kelima yaitu membuat kesimpulan atas hasil pengamatan kurva distribusi t, kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

- a) Apabila nilai t hitung berada pada daerah dimana $-t \text{ tabel} < t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$, maka hipotesis H_0 diterima, artinya variabel bebas atau independent tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.
- b) Apabila nilai t hitung berada pada daerah dimana $t \text{ hitung} < -t \text{ tabel}$ atau $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$, maka hipotesis H_0 ditolak, artinya variabel bebas atau independent berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

b. Uji F

Uji F merupakan bentuk pengujian koefisien regresi secara bersama-sama. Dimana tujuan dari dilakukannya pengujian ini adalah untuk mengetahui apakah semua variabel bebas atau independen yang dimasukkan ke dalam model secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

Pada pengujian kali ini digunakan derajat keyakinan 95 persen, sehingga nilai untuk derajat signifikansi atau $\alpha = 5$ persen. Untuk melakukan uji F ini ada beberapa tahap yang akan dilakukan antara lain:

a) Tahap pertama yaitu menentukan hipotesis:

$$H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$$

Hipotesis diatas menyatakan bahwa parameter (β_1 , β_2 dan β_3) sama dengan nol artinya bahwa semua variabel bebas atau independent secara bersama-sama tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

$$H_a: \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$$

Hipotesis diatas menyatakan bahwa parameter (β_1 , β_2 dan β_3) tidak sama dengan nol atau berbeda dengan nol artinya bahwa semua variabel bebas atau independent secara bersama-sama berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

b) Tahap kedua yaitu mencari nilai F tabel, berdasarkan rumus F tabel sebagai berikut:

$$\text{Nilai F tabel} = \alpha ; N - K; K-1 \dots \dots \dots (3.8)$$

Keterangan:

α = Derajat signifikansi,

N = Jumlah sampel atau observasi

K = Jumlah parameter termasuk konstanta

commit to user

- 3) Tahap ketiga yaitu mencari nilai F hitung, berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$\text{Nilai F hitung} = \frac{R^2 / (K - 1)}{(1 - R^2) / (N - K)} \dots\dots\dots(3.9)$$

Keterangan:

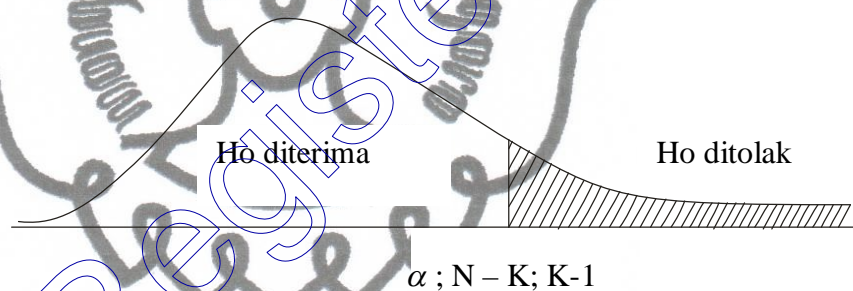
R^2 = Koefisien determinasi,

N = Jumlah sampel atau observasi

K = Jumlah parameter termasuk konstanta

- 4) Tahap keempat yaitu melakukan pengujian berdasarkan Gambar di bawah ini.

Gambar 3.2 Kurva Distribusi F



Sumber: Buku Ekonometrika Dasar

- 5) Tahap kelima yaitu membuat kesimpulan atas hasil pengamatan kurva distribusi F, kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

- a) Apabila nilai F hitung berada pada daerah dimana $F \text{ hitung} < F \text{ tabel}$, maka hipotesis H_0 diterima, artinya semua variabel bebas atau independen secara bersama-sama tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.
- b) Apabila nilai F hitung berada pada daerah dimana $F \text{ tabel} < F \text{ hitung}$, maka hipotesis H_0 ditolak, artinya semua variabel bebas

commit to user

atau independen berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tidak bebas atau dependen.

c. Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui tingkat ketepatan yang paling baik dalam analisis estimasi atau regresi suatu model, hal tersebut ditunjukkan oleh besarnya koefisien determinasi (R^2) yang dinyatakan dalam bentuk persen. Selain itu pengujian ini juga digunakan untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel tidak bebas atau dependen dapat dijelaskan oleh variasi semua variabel bebas atau independen, besaran tersebut dinyatakan dalam bentuk persen. Koefisien determinasi (R^2) yang digunakan adalah R^2 yang telah memperhitungkan jumlah variabel bebas dalam suatu model regresi atau R^2 yang telah disesuaikan (*adjusted* R^2 atau \bar{R}^2). Adapun rumus *adjusted* R^2 atau \bar{R}^2 sebagai berikut:

$$\bar{R}^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{N - 1}{N - K} \dots\dots\dots(3.10)$$

Keterangan:

\bar{R}^2 = *Adjusted* R^2

N = Jumlah sampel atau observasi

K = Jumlah parameter termasuk konstanta

d. Uji Asumsi Klasik

Setelah melakukan uji statistik dengan tujuan agar dapat menentukan ketepatan fungsi regresi sampel terhadap nilai aktual, selanjutnya akan dilakukan uji asumsi klasik agar dapat menghindari terjadinya regresi linear langsung. Pengujian asumsi klasik merupakan prasyarat yang harus dipenuhi dalam melakukan suatu regresi atau estimasi terhadap suatu model. Dalam pengujian kali ini akan dilakukan uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

1) Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas merupakan adanya suatu hubungan linear yang sempurna diantara beberapa atau semua variabel bebas atau independen di dalam model. Untuk melakukan uji multikolinearitas ini ada beberapa tahap yang akan dilakukan antara lain (Siti Aisyah, 2007:107-109):

- a) Tahap pertama yaitu melakukan regresi atau estimasi terhadap variabel tidak bebas atau (dependen) dan beberapa variabel bebas (independen). Kemudian perhatikan nilai koefisien determinasinya (R^2). Diasumsikan bentuk model yang diregres atau diestimasi sebagai berikut:

$$\text{LINV}_t = \beta_0 + \beta_1 \text{INF}_t + \beta_2 \text{LPDRB}_t + \beta_3 \text{RPDD}_t + e_t \dots (3.11)$$

- b) Tahap kedua yaitu melakukan regresi atau estimasi terhadap masing-masing variabel-variabel bebas atau independen. Kemudian perhatikan nilai koefisien determinasinya (r^2_{x1} , r^2_{x2} ,

dan r^2_{x3}). Diasumsikan bentuk model-model yang diregres atau diestimasi sebagai berikut:

$$INF_t = \beta_0 + \beta_1 LPDRB_t + \beta_2 RPDD_t + e_t \dots\dots\dots(3.12)$$

$$LPDRB_t = \beta_0 + \beta_1 INF_t + \beta_2 RPDD_t + e_t \dots\dots\dots(3.13)$$

$$RPDD_t = \beta_0 + \beta_1 INF_t + \beta_2 LPDRB_t + e_t \dots\dots\dots(3.14)$$

c) Tahap ketiga menurut metode Pendekatan Korelasi Parsial

yaitu membandingkan nilai R^2 dengan nilai r^2_{x1} , r^2_{x2} , dan r^2_{x3} (nilai R-squared diantara masing-masing variabel bebas atau independen). Setelah itu apabila nilai r^2_{x1} , r^2_{x2} , dan $r^2_{x3} < R^2$ maka pada model tidak terjadi masalah multikolinearitas.

Sedangkan apabila nilai $R^2 < r^2_{x1}$, r^2_{x2} , dan r^2_{x3} maka pada model terjadi masalah multikolinearitas.

2) Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi karena varians yang ditimbulkan oleh variabel pengganggu tidak konstan untuk semua variabel bebas atau independen. Untuk melakukan pengujian tersebut ada beberapa metode pengujian yang dapat dilakukan seperti metode

sifat dasar masalah, metode grafik, metode *Park*, metode *Glejser* dan metode *rank korelasi* dari *Spearman*. Adapun dalam penelitian kali ini akan dilakukan pengujian dengan menggunakan metode *Park*, dengan tahap-tahap sebagai berikut (Gujarati, 2001:183-189):

a) Tahap pertama yaitu melakukan regresi atau estimasi model, kemudian akan diperoleh nilai residualnya (e_t).

- b) Tahap kedua yaitu nilai residual (e_t) yang diperoleh kemudian dikuadratkan, setelah itu nilai residual yang telah dikuadratkan diregres atau diestimasi dengan variabel-variabel bebas atau independen seperti persamaan berikut ini:

$$e_t^2 = \beta_0 + \beta_1 INF_t + \beta_2 LPDRB_t + \beta_3 RPDD_t \dots\dots\dots(3.15)$$

- c) Tahap ketiga yaitu setelah dilakukan regresi atau estimasi terhadap nilai residual yang telah dikuadratkan (e_t^2) dengan variabel-variabel bebas atau independen, kemudian lakukan uji t terhadap hasil regresi atau estimasi. Apabila nilai t hitung < t tabel maka H_0 diterima yang artinya pada model tidak terjadi masalah heteroskedastisitas. Sedangkan apabila nilai t hitung > t tabel maka H_0 ditolak yang artinya pada model terjadi masalah heteroskedastisitas.

3) Uji Autokorelasi

Autokorelasi terjadi karena adanya korelasi antara variabel gangguan sehingga penaksir tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun sampel besar. Penelitian ini untuk mendeteksi ada tidaknya masalah autokorelasi akan digunakan *lagrange multiplier test*.

Uji ini dilakukan dengan meregresi semua variabel bebas dan variabel tak bebas, kemudian dilakukan uji *Breusch Godfrey* terhadap residu dari hasil model tersebut. Dari model tersebut akan diperoleh nilai observasi R^2 squared untuk kemudian dibandingkan dengan $X^2(0,05)$ dengan derajat kebebasan 1.

Kriteria pengujiannya adalah jika nilai observasi R^2 squared $> X^2$, maka terdapat masalah autokorelasi dan sebaliknya bila observasi R^2 squared $< X^2$, maka tidak terdapat masalah autokorelasi.



BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Perkembangan Variabel

1. Investasi Sektor Properti Di Kabupaten Sukoharjo

Perkembangan investasi sektor properti di Sukoharjo yang cenderung fluktuatif karena pernah mengalami minus dalam perkembangannya. Variabel investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo yang digunakan pada penelitian kali ini berdasarkan atas data posisi pinjaman yang diberikan pada bank umum di Kabupaten Sukoharjo. Pada posisi pinjaman di Kabupaten Sukoharjo selama periode penelitian yaitu mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2010.

Pada tahun 2003 investasi properti sebesar Rp 7.845 juta. Pada tahun 2004 mengalami penurunan menjadi Rp 2.789 juta. Pada tahun 2005 investasi propertinya meningkat lagi sebesar Rp 4.802 juta. Dan mengalami peningkatan lagi pada tahun 2006 sebesar Rp 16.511 juta. Dan pada tahun 2007 sebesar Rp 28.613 juta. Dan pada akhirnya terus mengalami kenaikan sampai di tahun 2010 sebesar Rp 86.476 juta. Keadaan investasi propertinya semakin bergairah yang terus mengalami kenaikan yang cukup baik setiap tahunnya dan hanya mengalami penurunan di tahun 2004 sehingga menarik investor lebih banyak.

Tabel 4.1 Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo th 2003-2010 dalam Jutaan Rupiah

Tahun	Investasi Properti
2003	7.845
2004	2.789
2005	4.802
2006	16.511
2007	28.613
2008	29.501
2009	43.461
2010	86.476

Sumber: Bank Indonesia, diolah

2. Laju Inflasi Di Kabupaten Sukoharjo

Inflasi adalah kenaikan tingkat harga-harga secara umum dari barang-barang yang digunakan dalam berbagai kegiatan. Perkembangan laju inflasi di Kabupaten Sukoharjo selama periode penelitian yaitu mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 menunjukkan tingkat yang terus menerus naik turun di tiap tahunnya. Pada tahun 2004 laju inflasinya sebesar 5,21% dan terus naik turun dengan tingkat laju inflasi tertingginya di tahun 2005 sebesar 10,82% dan terendah di tahun 2003 sebesar 4,99%. Di tahun 2010 laju inflasinya sebesar 6,17%.

Tabel 4.2. Laju Inflasi Di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010(dalam %)

Tahun	Inflasi
2003	4,99
2004	5,21
2005	10,82
2006	8,29
2007	6,91
2008	8,73
2009	5,90
2010	6,17

Sumber: BPS, diolah.

3. Produk Domestik Regional Bruto Di Kabupaten Sukoharjo

Perkembangan produk domestik regional brutonya berdasarkan harga konstan tahun 2000 sebagai tahun dasar di Kabupaten Sukoharjo selama periode penelitian yaitu mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 menunjukkan pergerakan yang stabil karena setiap tahun selalu mengalami pertumbuhan tidak ada yang minus pertumbuhannya dengan jumlah PDRB terus meningkat seiring waktu. Pencapaian jumlah PDRB yang tertinggi di tahun 2010 sebesar Rp 4.978.263,00 dengan pertumbuhannya 4,65% dan jumlah yang terendah di tahun 2003 sebesar Rp 3.629.051,39. Dan tingkat pencapaian pertumbuhan PDRB yang tertinggi di tahun 2007 sebesar 5,11% dari tahun sebelumnya.

Tabel 4.3. Produk Domestik Regional Bruto Di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010 (juta rupiah)

Tahun	PDRB	Pertumbuhan
2003	3.629.051,39	-
2004	3.786.212,74	4,33%
2005	3.941.788,47	4,11%
2006	4.120.437,33	4,53%
2007	4.330.992,96	5,11%
2008	4.540.751,53	4,84%
2009	4.756.902,50	4,76%
2010	4.978.263,00	4,65%

Sumber : BPS, diolah

4. Pertumbuhan Jumlah Penduduk Di Kabupaten Sukoharjo

Pertumbuhan jumlah penduduk adalah pertumbuhan dari banyaknya jumlah orang yang tercatat pada saat dilakukannya penghitungan jumlah penduduk di daerah atau kawasan yang bersangkutan.

Perkembangan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo selama periode penelitian yaitu mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2010 menunjukkan keadaan yang stabil karena tingkat pertumbuhan penduduknya yang hampir konstan tidak terlalu tinggi dan terlalu rendah tapi jumlah penduduk yang cukup besar. Tingkat pertumbuhan jumlah penduduk tertinggi selama periode penelitian terjadi pada tahun 2003 sebesar 0,79% dengan jumlah penduduk 808.811 jiwa dari pertumbuhan penduduk sebelumnya. Jumlah penduduk setiap tahunnya terus mengalami kenaikan jumlah penduduk dan di tahun 2010 jumlah penduduknya sebesar 846.978 jiwa dengan pertumbuhannya 0,46%.

Tabel 4.4. Pertumbuhan Jumlah Penduduk Di Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2010

Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Pertumbuhan(%)
2003	808.811	0,79
2004	815.089	0,78
2005	821.213	0,75
2006	826.289	0,62
2007	831.613	0,64
2008	837.279	0,68
2009	843.127	0,70
2010	846.978	0,46

Sumber : BPS, diolah.

B. Deskripsi Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Bank Indonesia Kantor Wilayah surakarta dan Badan Pusat Statistik. Penelitian ini dengan data time series (kuartal atau triwulan) dari tahun 2003 sampai tahun 2010. Dalam mengolah maupun menganalisis data dibantu dengan menggunakan program olah data Eviews versi 4.0.

Penelitian menggunakan variabel-variabel yang akan diolah dan dianalisis. Investasi properti di Kabupaten Sukoharjo yang digunakan pada penelitian kali ini adalah dilihat dari posisi kredit rupiah dan valuta asing bank umum dan BPR dari nya pada kurun waktu tahun 2003 sampai dengan tahun 2010. Dalam hal ini dana tersebut digunakan untuk investasi terutama di bidang propertinya. Inflasi di Kabupaten Sukoharjo yang digunakan pada penelitian kali ini diperoleh dari angka deflator PDRB kabupaten Sukoharjo.

PDRB di Kabupaten Sukoharjo yang digunakan pada penelitian kali ini dilihat dari PDRB atas dasar harga konstan tahun 2000 menurut lapangan usaha dari tahun 2003-2010. PDRB merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu wilayah atau merupakan jumlah seluruh nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi di suatu wilayah.

Pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo yang digunakan pada penelitian kali ini adalah laju pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun 2003 sampai tahun 2010. Pertumbuhan jumlah penduduk dari perbandingan jumlah penduduk tahun sekarang dengan jumlah penduduk tahun sebelumnya.

**Tabel 4.5. Data Observasi Investasi Properti, Inflasi, PDRB, dan
Pertumbuhan Jumlah Penduduk tahun 2003-2010**

Obs	Investasi Properti	Inflasi	PDRB	Pertumbuhan Jumlah Penduduk
2003:01	2006,53	0,01403	894262,60	0,002032178
2003:02	1976,34	0,01299	902929,43	0,001987669
2003:03	1946,16	0,01196	911596,27	0,001943161
2003:04	1915,97	0,01092	920263,10	0,001898652
2004:01	1171,25	0,01282	931819,31	0,001949845
2004:02	855,25	0,01296	941641,89	0,001943617
2004:03	539,25	0,01309	951464,48	0,001937388
2004:04	223,25	0,01323	961287,06	0,001931160
2005:01	1011,78	0,02179	970861,89	0,001901640
2005:02	1137,59	0,02530	980585,38	0,001886095
2005:03	1263,41	0,02880	990308,86	0,001870550
2005:04	1389,22	0,03231	1000032,34	0,001855005
2006:01	3030,03	0,02310	1013361,00	0,001670168
2006:02	3761,84	0,02152	1024526,56	0,001586906
2006:03	4493,66	0,01993	1035692,11	0,001503644
2006:04	5225,47	0,01835	1046857,66	0,001420382
2007:01	6018,69	0,01857	1063008,65	0,001586239
2007:02	6775,06	0,01771	1076168,38	0,001602625
2007:03	7531,44	0,01684	1089328,10	0,001619010
2007:04	8287,81	0,01598	1102487,83	0,001635396
2008:01	7292,00	0,02012	1115523,02	0,001668630
2008:02	7347,50	0,02126	1128632,93	0,001691755
2008:03	7403,00	0,02239	1141742,84	0,001714880
2008:04	7458,50	0,02353	1154852,75	0,001738005
2009:01	9556,50	0,01740	1168961,47	0,001730077
2009:02	10429,00	0,01563	1182470,91	0,001740781
2009:03	11301,50	0,01387	1195980,34	0,001751484
2009:04	12174,00	0,01210	1209489,78	0,001762188
2010:01	17586,34	0,01517	1223813,20	0,001368475
2010:02	20274,78	0,01534	1237648,23	0,001217412
2010:03	22963,22	0,01551	1251483,27	0,001066348
2010:04	25651,66	0,01568	1265318,30	0,000915285

Sumber : Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik, diolah

C. Model Analisis

Penelitian ini menggunakan model *semi-log* dimana tujuan dalam menganalisis model tersebut adalah untuk mengetahui adakah pengaruh masing-masing variabel-variabel bebas (inflasi, produk domestik regional bruto, dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo) terhadap variabel tidak bebas (investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo). Variabel dependen maupun variabel independen diubah dalam bentuk log. Adapun model yang akan dianalisis adalah sebagai berikut:

$$\text{LINV}_t = \beta_0 + \beta_1 \text{INF}_t + \beta_2 \text{LPDRB}_t + \beta_3 \text{RPDD}_t + e_t \dots\dots\dots(4.1)$$

Keterangan:

LINV_t = Log Investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo pada periode t

INF_t = Inflasi di Kabupaten Sukoharjo pada periode t

LPDRB_t = Log PDRB Kabupaten Sukoharjo pada periode t

RPDD_t = Pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo pada periode t

β_0 = Konstanta

β_1, β_2 dan β_3 = Koefisien regresi

e_t = Faktor kesalahan pada periode t

D. Hasil dan Analisis Data

1. Model Semi-Log

Tabel 4.6. Hasil Model Semi-Log

Dependent Variable: LINV				
Method: Least Squares				
Date: 05/10/12 Time: 12:24				
Sample: 2003:1 2010:4				
Included observations: 32				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-42.73286	8.708335	-4.907121	0.0000
INF	-9.346974	8.257811	-1.131895	0.2673
LPDRB	7.838507	1.393890	5.623477	0.0000
RPDD	-427.9484	243.4048	-1.758176	0.0896
R-squared	0.807233	Mean dependent var		3.603761
Adjusted R-squared	0.786580	S.D. dependent var		0.508808
S.E. of regression	0.235056	Akaike info criterion		0.058485
Sum squared resid	1.547040	Schwarz criterion		0.241702
Log likelihood	3.064247	F-statistic		39.08447
Durbin-Watson stat	0.541569	Prob(F-statistic)		0.000000

Sumber: Hasil olahan Eviews 4.0, 2012

2. Hasil Estimasi Model

Pengujian yang dilakukan mendapatkan hasil dari estimasi model yang akan menunjukkan ada atau tidak adanya pengaruh antara masing-masing variabel-variabel bebasnya, yaitu: inflasi di Kabupaten Sukoharjo, PDRB Kabupaten Sukoharjo dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo terhadap variabel tidak bebas, yaitu: investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Hasil data dari program olah data Eviews versi 4.0:

fungsi estimasi model sebagai berikut:

$$\text{LINV} = - 42,73286 - 9,346974 \text{ INF} + 7,838507 \text{ LPDRB} - 427.9484$$

$$\text{RPDD} \dots\dots\dots \text{commit to user} \dots\dots\dots (4.6)$$

Keterangan:

LINV = Log investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo
(juta Rupiah)

INF = Inflasi di Kabupaten Sukoharjo

LPDRB = Log PDRB Kabupaten Sukoharjo (juta Rupiah)

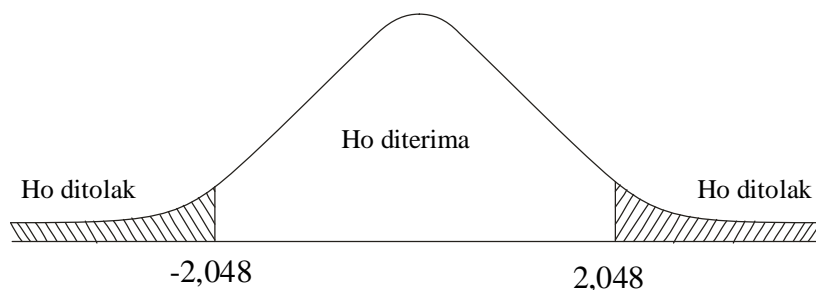
RPDD = Pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo

3. Uji Statistik

a. Uji t

Uji t adalah uji secara individual semua koefisien regresi yang bertujuan untuk mengetahui besarnya pengaruh dari masing-masing variabel independen terhadap variabel dependennya. Pada pengujian kali ini digunakan derajat keyakinan 95%, sehingga nilai untuk derajat signifikansi atau $\alpha = 5\%$. Adapun kriteria pengujian uji t adalah sebagai berikut:

Gambar 4.1. Kurva Distribusi t



commit to user

- 1) Apabila nilai $-2,048 < t \text{ hitung} < 2,048$, maka H_0 diterima. Artinya variabel independen tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- 2) Apabila nilai $t \text{ hitung} > 2,048$ atau $t \text{ hitung} < -2,048$, maka H_0 ditolak. Artinya variabel independen mampu mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

Pengujian t statistik mendapatkan hasilnya adalah sebagai berikut:

1) Pengaruh Variabel-variabel Independen Terhadap Investasi Sektor Properti di Kabupaten Sukoharjo

Pengujian secara individual dari koefisien regresi masing-masing variabel bebas dengan menggunakan estimasi model diperoleh hasil seperti dalam Tabel 4.8. di bawah ini:

Tabel 4.7. Pengaruh Variabel Independen Terhadap Investasi Sektor Properti

Variabel	t statistik	Prob.	Kesimpulan
INF	-1,131895	0,2673	Tidak Signifikan pada $\alpha = 5\%$
LPDRB	5,623477	0,0000	Signifikan pada $\alpha = 5\%$
RPDD	-1,758176	0,0896	Tidak Signifikan pada $\alpha = 5\%$

Sumber: Hasil olahan Eviews 4.0. diolah

a) Inflasi di Kabupaten Sukoharjo

Pengolahan data dengan uji t statistik menghasilkan koefisien dari variabel INF sebesar -1,131895 dengan probabilitas 0,2673 tidak signifikan dan negatif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel INF secara individu tidak

berpengaruh terhadap variabel dependen LINV pada tingkat signifikansi 5%.

b) PDRB Kabupaten Sukoharjo

Pengolahan data dengan uji t statistik menghasilkan koefisien dari variabel LPDRB sebesar 5,623477 dengan probabilitas 0,0000 signifikan dan positif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel LPDRB secara individu berpengaruh terhadap variabel dependen LINV pada tingkat signifikansi 5%.

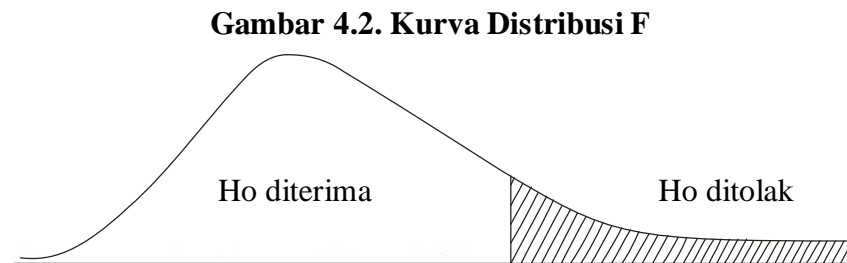
c) Pertumbuhan Jumlah Penduduk di Kabupaten Sukoharjo

Pengolahan data dengan uji t statistik menghasilkan koefisien dari variabel LPDRB sebesar -1,758176 dengan probabilitas 0,0896 tidak signifikan dan negatif pada tingkat signifikansi 5%, artinya variabel RPDD secara individu tidak berpengaruh terhadap variabel dependen LINV pada tingkat signifikansi 5%.

b. Uji F

Uji F dilakukan untuk menunjukkan semua variabel independen mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen, untuk mengetahui semua variabel bebas atau independen yang dimasukkan ke dalam model secara bersama-sama memiliki pengaruh terhadap variabel tidak bebas atau dependen. Pada pengujian kali ini digunakan derajat keyakinan 95%, sehingga nilai untuk derajat

signifikansi atau $\alpha = 5\%$, Kriteria pengujian uji F adalah sebagai berikut:



- 1) Apabila nilai $F_{hitung} < 2,99$, maka H_0 diterima, Artinya variabel independen secara bersama-sama tidak berpengaruh terhadap variabel dependen secara signifikan.
- 2) Apabila nilai $F_{hitung} > 2,99$, maka H_0 ditolak, Artinya variabel independen secara bersama-sama mampu mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

Pengujian dengan uji statistik F menghasilkan hal berikut:

Tabel 4.8. Pengaruh Semua Variabel Independen Terhadap Investasi Sektor Properti

Variabel	F statistik	Prob,	Kesimpulan
INF, LPDRB dan RPDD	39,08447	0,000000	Signifikan pada $\alpha = 5\%$

Sumber: Hasil olahan Eviews 4.0. diolah

Pengolahan data dengan uji F statistik menghitung semua variabel independen yaitu INF, LPDRB dan RPDD menghasilkan sebesar 39,08447 dengan probabilitas 0,000000 pada derajat signifikansi 5%, Artinya, semua variabel bebas atau independen yaitu INF, LPDRB dan RPDD berpengaruh secara signifikan terhadap

variabel tidak bebas atau dependen yaitu LINV pada derajat signifikansi 5%.

c. Koefisien Determinasi

Uji determinasi untuk mengetahui berapa persen perubahan variasi variabel independen dapat menjelaskan oleh perubahan variasi variabel dependen. Pengolahan data dari koefisien determinasi menunjukkan dengan R^2 yang telah disesuaikan (adjusted R^2) bahwa nilai \bar{R}^2 sebesar 0,786580, Artinya, 78,658% faktor-faktor inflasi di Kabupaten Sukoharjo, Log PDRB Kabupaten Sukoharjo dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Sukoharjo dapat menjelaskan variasi perubahan Log investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo sedangkan sisanya 21,342% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model.

4. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik dilakukan dengan tujuan agar dapat menghindari terjadinya regresi linear langsung pada model. Dalam pengujian kali ini akan dilakukan uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi.

a. Uji Multikolinearitas

Multikolinieritas merupakan suatu keadaan dimana terjadi satu atau lebih variabel bebas yang berkorelasi sempurna atau mendekati sempurna dengan variabel lainnya. Akibat adanya multikolinieritas

sempurana adalah koefisien yang diestimasi tidak dapat ditentukan dan standar error dari koefisien menjadi sangat besar.

Pada pengujian kali ini akan digunakan metode Pendekatan Korelasi Parsial yaitu dengan membandingkan nilai R^2 dengan nilai r^2_{x1} , r^2_{x2} , dan r^2_{x3} (nilai R-squared diantara masing-masing variabel bebas atau independen), Setelah itu apabila nilai r^2_{x1} , r^2_{x2} , dan $r^2_{x3} < R^2$ maka pada model tidak terjadi masalah multikolinearitas, Sedangkan apabila nilai $R^2 < r^2_{x1}$, r^2_{x2} , dan r^2_{x3} maka pada model terjadi masalah multikolinearitas.

Tabel 4.9. Hasil Uji Pendekatan Korelasi Parsial

Variabel	r^2	R^2	Kesimpulan
INF C LPDRB RPDD	0,002354	0,807233	Tidak terjadi masalah multikolinearitas
LPDRB C INF RPDD	0,573975	0,807233	Tidak terjadi masalah multikolinearitas
RPDD C INF LPDRB	0,573541	0,807233	Tidak terjadi masalah multikolinearitas

Sumber: Hasil olahan Eviews 4.0. diolah

Pendekatan Korelasi Parsial terhadap model menunjukkan bahwa semua hasil estimasi antar variabel independen atau bebas memiliki nilai r^2_{x1} , r^2_{x2} , dan $r^2_{x3} < R^2$, artinya dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah multikolinearitas pada semua variabel independen atau bebas.

b. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi jika gangguan muncul dalam fungsi regresi yang mempunyai varian yang tidak sama sehingga tidak efisien, baik dalam sampel kecil maupun sampel besar (tetapi masih

commit to user

tidak bias dan konsisten). Untuk menguji ada tidaknya masalah heteroskedastisitas dilakukan dengan uji *Park*.

Metode ini terdiri dari dua tahap, Yang pertama dilakukan regresi memperhitungkan adanya masalah heteroskedastisitas, Dari hasil regresi tersebut maka diperoleh nilai residualnya, Kemudian nilai residual tadi dikuadratkan dan diregresikan dengan variabel-variabel independen, Dari hasil regresi tahap dua tadi kemudian dilakukan uji t, jika nilai probabilitas semua variabel independen signifikan, maka terjadi heteroskedastisitas.

Tabel 4.10. Hasil Uji *Park*

Variabel	t statistik	t tabel	Probabilitas	Kesimpulan
C	0,952348	2,048	0,3491	Tidak terjadi masalah heteroskedastisitas
INF	-1,543648	2,048	0,1339	Tidak terjadi masalah heteroskedastisitas
LPDRB	-0,968109	2,048	0,3413	Tidak terjadi masalah heteroskedastisitas
RPDD	0,370568	2,048	0,7137	Tidak terjadi masalah heteroskedastisitas

Sumber: Hasil olahan Eviews 4.0. diolah

Berdasarkan hasil uji *Park* menunjukkan bahwa semua variabel independen atau bebas serta konstanta memiliki nilai t hitung < t tabel, artinya tidak terjadi masalah heteroskedastisitas pada model.

c. Uji Autokorelasi

Autokorelasi terjadi karena adanya korelasi antara variabel gangguan sehingga penaksir tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun sampel besar, Dalam penelitian ini untuk mendeteksi ada tidaknya masalah autokorelasi akan digunakan *lagrange multiplier test*.

commit to user

Uji ini dilakukan dengan meregresi semua variabel bebas dan variabel tak bebas, kemudian dilakukan uji *Breusch Godfrey* terhadap residu dari hasil model tersebut, Dari model tersebut akan diperoleh nilai observasi R^2 squared untuk kemudian dibandingkan dengan X^2 (0,05) dengan derajat kebebasan 1. Kriteria pengujiannya adalah jika nilai observasi R^2 squared $> X^2$, maka terdapat masalah autokorelasi dan sebaliknya bila observasi R^2 squared $< X^2$, maka tidak terdapat masalah autokorelasi.

Berikut ini hasil dari penghitungan *lagrange multiplier test*, yaitu:

Tabel 4.11. Hasil Uji LM (*lagrange multiplier test*)

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:				
F-statistic	0.738827	Probability	0.397605	
Obs*R-squared	0.852323	Probability	0.355896	
Test Equation:				
Dependent Variable: RESID				
Method: Least Squares				
Date: 05/10/12 Time: 12:35				
Presample missing value lagged residuals set to zero.				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.053061	4.783454	-0.011093	0.9912
INF	-1.027983	4.690631	-0.219157	0.8282
LPDRB	0.012140	0.765725	0.015854	0.9875
RPDD	-0.869169	133.6940	-0.006501	0.9949
RESID(-1)	0.169443	0.197130	0.859550	0.3976
R-squared	0.026635	Mean dependent var	-1.17E-15	
Adjusted R-squared	-0.117567	S.D. dependent var	0.122125	
S.E. of regression	0.129105	Akaike info criterion	-1.113785	
Sum squared resid	0.450037	Schwarz criterion	-0.884764	
Log likelihood	22.82056	F-statistic	0.184707	
Durbin-Watson stat	1.958871	Prob(F-statistic)	0.944332	

Sumber: Hasil olahan *E-Views* 4.0. 2012, diolah

Hasil penghitungan dengan *E-views* diatas mendapatkan nilai observasi R^2 squared adalah sebesar 0,852323 sedangkan nilai X^2 (1) dengan tingkat signifikansi 5% adalah sebesar 3, 84146, Dengan

demikian dapat dilihat bahwa nilai nilai observasi R^2 squared $< X^2$, maka pada model ini tidak terjadi masalah autokorelasi.

E. Interpretasi Ekonomi

1. Pengaruh Konstanta Terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo*

Hasil estimasi regresi model *semi-log* yang digunakan menunjukkan bahwa nilai dari koefisien konstanta sebesar -42,73286 dan signifikan pada derajat signifikansi 5% yang ditunjukkan dengan nilai probabilitas tingkat signifikan sebesar 0,0000. Hal itu berarti, jika semua variabel independen (inflasi, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), dan pertumbuhan jumlah penduduk) konstan, maka rata-rata perubahan *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo* adalah sebesar -42,73286%.

2. Pengaruh Inflasi Terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo*

Hasil estimasi regresi model *semi-log* yang digunakan menunjukkan bahwa nilai koefisien sebesar -9,346974 inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo* dengan probabilitas 0,2673, Artinya jika inflasi naik 1% akan menyebabkan penurunan *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo* sebesar 9,346974%, dengan asumsi variabel-variabel lain tetap.

Peningkatan inflasi yang berpengaruh negatif terhadap investasi akan mengurungkan niat investor untuk menanamkan modalnya karena

commit to user

mencari alternatif yang lain untuk menanamkan modalnya, Tapi investasi sektor properti yang menggunakan tanah sebagai salah satu inti dari pendirian bangunan/konstruksi dan telah diketahui bahwa harga akan tanah tidak tergantung oleh inflasi tapi menurut pemilik tanah itu sendiri yang menjual dengan harga yang diinginkannya dimana tanah yang terbatas tapi permintaan akan tanah yang tak terbatas sehingga inflasi tidak mempengaruhi investasi sektor propertinya secara langsung.

3. Pengaruh Produk Domestik Regional Bruto Terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo*

Hasil estimasi regresi model *semi-log* yang digunakan menunjukkan bahwa nilai PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo* dengan koefisien 7,838507, Artinya jika PDRB naik sebesar 1% akan menyebabkan peningkatan *Investasi Sektor Properti* sebesar 7,838507% dengan asumsi variabel-variabel lain tetap. Pernyataan ini sesuai dengan hipotesis bahwa PDRB diduga berpengaruh positif signifikan terhadap *Investasi Sektor Properti*.

Tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi memungkinkan meningkatnya daya beli masyarakat dan tingginya tabungan masyarakat, sehingga akan menciptakan kesempatan bagi produsen untuk mengembangkan usahanya, dan bagi masyarakat ini akan memperoleh kesempatan untuk menginvestasikan uangnya. PDRB yang meningkat merupakan indikasi membaiknya perekonomian suatu negara, Sehingga peningkatan PDRB tersebut juga dapat menarik investor untuk ikut

menanamkan modalnya di sektor properti. Oleh karena itu, pemerintah dan otoritas moneter harus mengupayakan terjadinya pertumbuhan ekonomi dengan cara meningkatkan kestabilan perekonomiannya.

4. Pengaruh Pertumbuhan Jumlah Penduduk Terhadap *Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo*

Hasil estimasi regresi model *semi-log* yang digunakan menunjukkan bahwa nilai variabel pertumbuhan jumlah penduduk tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap *investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo*. Variabel pertumbuhan jumlah penduduk signifikan pada tingkat signifikansi 5% karena mempunyai probabilitas sebesar 0,0896 terhadap *investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo*. Nilai koefisien pertumbuhan jumlah penduduk sebesar -427,9484, Hal ini berarti apabila variabel independen lain konstan, setiap perubahan yang terjadi pada *investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo* sebesar 1% akan menyebabkan perubahan jumlah penduduk sebesar -427,9484.

Tanda negatif pada koefisien tidak sesuai dengan hipotesis, yang menyatakan bahwa pertumbuhan jumlah penduduk mempunyai hubungan positif terhadap *investasi sektor properti kabupaten Sukoharjo*, Sehingga pengaruhnya terhadap variabel dependen tidak berpengaruh sesuai hasil pengujiannya karena semakin banyaknya investasi yang masuk belum tentu akan mempengaruhi pertumbuhan jumlah penduduknya begitupun sebaliknya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengujian secara empiris dalam penelitian ini, maka akan disajikan beberapa kesimpulan. Adapun kesimpulan dari penelitian mengenai analisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor properti kabupaten sukoharjo tahun 2003-2010 adalah sebagai berikut:

1. Perkembangan investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo yang fluktuatif karena pernah mengalami penurunan di tahun 2004 kemudian setelah itu mengalami kenaikan terus menerus dan tahun 2010 yang paling besar yaitu 86.476 juta. Kenaikan investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo yang signifikan menunjukkan perkembangan dan kesempatan bagi masyarakat untuk menanamkan modalnya di sektor properti. Penelitian kali ini variabel investasi sektor properti di Kota Surakarta direpresentasikan melalui posisi kredit Rupiah dan valuta asing bank umum dan BPR menurut sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.
2. Berdasarkan hasil analisis regresi menggunakan model regresi untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo tahun 2003-2010, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- a. Pengaruh Inflasi Kabupaten Sukoharjo terhadap Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo

Hasil estimasi atau regresi ditunjukkan bahwa variabel inflasi tidak mempunyai pengaruh yang signifikan pada derajat signifikansi 5% terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Tidak sesuai dengan hipotesis pertama yang menyatakan tentang adanya pengaruh inflasi yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo tidak sesuai dengan hasil estimasi atau regresi yang diperoleh disebabkan oleh harga akan tanah yang ditentukan oleh pemilik itu sendiri sehingga inflasi tidak terlalu berpengaruh.

- b. Pengaruh PDRB Kabupaten Sukoharjo terhadap Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo

Hasil estimasi atau regresi menunjukkan bahwa variabel PDRB mempunyai pengaruh yang signifikan dan positif pada derajat signifikansi 5% terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Hal ini sesuai dengan hipotesis yang kedua menyatakan tentang adanya pengaruh PDRB yang signifikan dan positif terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Perkembangan investasi sektor properti yang maju pesat di tunjang dengan daerah yang masih terdapat area untuk mendirikan bangunan.

- c. Pengaruh Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kabupaten Sukoharjo Terhadap Investasi Sektor Properti Kabupaten Sukoharjo

Hasil estimasi atau regresi menunjukkan bahwa variabel pertumbuhan jumlah penduduk tidak mempunyai pengaruh yang

commit to user

signifikan pada derajat signifikansi 5% terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo. Hal ini tidak sesuai dengan hipotesis yang ketiga menyatakan tentang adanya pengaruh pertumbuhan jumlah penduduk yang signifikan terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo.

3. Berdasarkan hasil estimasi menggunakan model regresi untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo, hanya variabel PDRB saja yang memiliki pengaruh terhadap investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo dibandingkan dengan variabel-variabel independen lainnya, dimana setiap perubahan yang terjadi pada PDRB sebesar 1% maka akan menyebabkan perubahan investasi sektor properti di Kabupaten Sukoharjo sebesar 7,838507%.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. Investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo menunjukkan perkembangan investasi di sektor properti yang lebih ditingkatkan dengan melakukan kerjasama dengan daerah sekitarnya dalam penanaman modal sektor properti yang dialihkan kepada Kabupaten Sukoharjo saat daerah yang diinginkan tidak dapat melakukan pendirian bangunan karena berbagai sebab, seperti: lahan yang sempit, lahan yang tidak strategis, dll.
2. Promosi lebih gencar dalam memberikan informasi kepada investor-investor tentang Sukoharjo sebagai hunian yang strategis, luas, dan

nyaman dalam meningkatkan investasi sektor properti Kabupaten Sukoharjo.

3. Penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi sektor properti Kabupaten Sukoharjo 2003-2010 menggunakan variabel independen yaitu inflasi, PDRB, dan pertumbuhan jumlah penduduk diharapkan penelitian dengan tema yang sama akan menambahkan dengan variabel yang lainnya.
4. Penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi sektor properti Kabupaten Sukoharjo 2003-2010 menggunakan model regresi, maka diharapkan ada penelitian lain yang dapat menggunakan model analisis dan teori yang lain.
5. Data yang digunakan peneliti adalah data tahunan yang di interpolasi menjadi kuartal atau triwulan sehingga kurang mencerminkan kondisi perekonomian yang terjadi secara lebih spesifik, maka sebaiknya data yang dipakai adalah asli data kuartalan atau bulanan tanpa interpolasi agar dapat lebih mencerminkan kondisi perekonomian yang terjadi secara lebih spesifik.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, Siti. 2007. *Modul Laboratorium Ekonometrika*. Jurusan Ekonomi Pembangunan. Fakultas Ekonomi. Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Anthony, Andrew and Michael Pitt.(2005).” *Property Transfers Within The Scottish Public Sector*”*Journal Of Property Management*. Vol. 23 No. 4 pp. 301-307
- Bank Indonesia. Berbagai Edisi. *Statistik Ekonomi Keuangan Daerah Jawa Tengah*. Surakarta: Bank Indonesia
- Badan Pusat Statistik. Berbagai Edisi. *Sukoharjo Dalam Angka*.Sukoharjo: Badan Pusat Statistik Sukoharjo
- Bappeda Sukoharjo.Berbagai Edisi. *Sukoharjo Dalam Angka*.Sukoharjo: Badan Pembangunan Perencanaan Daerah Sukoharjo
- Boediono. 2002.*Ekonomi Mikro*.Yogyakarta :BPFE-UGM
- Fillmore, Galaty.1991. *In: Modern Real Estate*.Chicago: Real Estate Education Company
- Gujarati, Damodar.2001. *Ekonometrika Dasar*.Jakarta: PT. Erlangga
- Halim, Abdul. 2003. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Heru Kuspriyadi, Pratama.2004.*Analisis investasi dan faktor yang mempengaruhinya(studi Jawa Tengah)*.Semarang:Universitas Diponegoro
- Heru Santosa, Antonius dan Aris Budi Setiawan.2008. *Analisis Risiko Investasi Saham Pada Sektor Properti Di Bursa Efek Indonesia Periode 2003-2008*.Universitas Gunadarma
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*. Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA
- Insukindro dkk. 2003. *Modul Ekonometrika Dasar*. Kerjasama Bank Indonesia dan Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada Jogjakarta
- Irawan dan Suparmoko, 1998, *Ekonomika Pembangunan*, Yogyakarta: BPFE
- Ismawan. 1997. *Pengantar teori ekonomi mikro*, Jakarta: Salemba empat
- Jogiyanto. 2003. *Teori Portofolio dan Analisis Pasar Modal*. Edisi Ketiga. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan

commit to user

Louise, Ellison and Sarah Sayce.(2007).” *Assessing Sustainability In The Existing Commercial Property Stock* ”**Journal Of Property Management. Vol. 25** No. 3 pp. 287-304

Mankiw,N.Gregory. 2003. *Teori Makro Ekonomi*. Jakarta:Erlangga

Narbuko, Cholid dan Achmadi Abu. 1999. *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksan. akarta.

Nikos, Benos Stelios Karagiannis And Prodromos Vlamis.(2011).” *Spatial Effects Of The Propertysector Investment On Greek Economic Growth*”**Journal Of Property Investment & Finance. Vol. 29** No. 3 pp. 233-250

Nopirin. 2000. *Ekonomi Moneter Buku II Edisi 2*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.

Suhendro. 2005. *Hukum Investasi Di Era Otonomi*. Yogyakarta: Gita Nagari

Sukirno, Sadono. 2006. *Makroekonomi, Teori Pengantar Edisi Ketiga*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Susanti Hera, Moh.Ikhsan dan Widyanti.2000. *Teori Makro*, Edisi 2.Jakarta: Lembaga Penerbitan FE UI

Tandelilin, Eduardus. 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Yogyakarta: BPFE

Todaro, Michael. 2000. *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga*. Jakarta: Erlangga