BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara sedang berkembang yang sekarang ini giat melakukan pembangunan. Pembangunan yang dilakukan mencakup di segala sektor. Pembangunan disegala sektor diharapkan dapat mewujudkan struktur ekonomi yang seimbang dan kokoh sehingga mampu berperan dalam perekonomian nasional.

Sejalan dengan arah pembangunan nasional, maka pembangunan disetiap propinsi maupun nasional mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tiap propinsi membutuhkan pembangunan dalam bentuk sarana dan prasarana fisik untuk menunjang laju pertumbuhan perekonomian. Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal maupun fasilitas kegiatan ekonomi yang semakin tinggi, maka terpenuhinya tempat tinggal dengan berbagai kelas, gedung, pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, pelabuhan merupakan perwujudan kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi dan industri, khususnya di daerah perkotaan, yang semakin pesat perlu didukung dengan sistem pengembangan pemukiman yang baik. Perkembangan kegiatan dibidang perekonomian, industri dan sektor-sektor lainya memerlukan sarana dan prasarana, khususnya dibidang pemukiman, agar dapat tumbuh selaras dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, karena pertumbuhan industri akan mempercepat pertumbuhan penduduk yang ingin mencari kerja.

Pertumbuhan tersebut menyebabkan kompleksitas permasalahan untuk mengatasi permasalahan pemukiman maka dibutuhkan suatu investasi yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan pemukiman dan sarana prasarana. Investasi merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Keseriusan pemerintah dalam berinvestasi sudah dibuktikan dengan nilai dari nilai investasi di bidang properti yang mengalami kenaikan terus menerus seperti yang terlihat pada tabel berikut, yaitu:

Tabel 1.1
Investasi Sektor Properti Di Indonesia
Tahun 1999-2014 (Milyar Rupiah)

Tahun	Investasi Sektor Properti
1993	959
1994	971
1995	888
1996	1.102
1997	1.326
1998	1.534
1999	1.136
2000	1.631
2001	1.853
2002	2.280
2003	3.219
2004	5.615
2005	6.049
2006	7.540
2007	10.659
2008	13.482
2009	18.135
2010	20.907
2011	23.425
2012	26.477
2013	30.722
2014	31.487

Sumber: BPS, statistik Indonesia tahun 1993-2014

Terlihat pada tabel diatas bahwa nilai investasi dibidang properti setiap tahunnya mengalami kenaikan secara terus menerus dari tahun 1993 yang hanya mencapai 959 miliyar hingga pada tahun 2014 yang mencapai 31.487 miliyar rupiah. Kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2008-2009 yang mencapai kenaikan hingga 4.653 milyar rupiah.

Investasi properti yang teratur sangat diperlukan untuk meningkatkan nilai investasi disektor properti, akan tetapi hal tersebut sulit terpenuhi karena adanya jeda waktu antara investasi yang dilakukan dengan terwujudnya nilai tambah produk properti. Dalam melakukan investasi disektor properti membutuhkan waktu yang lama untuk mendapatkan nilai tambah produk properti, maka para pengembang atau para pengusaha properti terlebih dahulu melakukan estimasi secara cermat agar para pengembang bisa mendapatkan nilai tambah produk dan keuntungan yang lebih tinggi.

Untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi investasi sektor properti juga membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana yang dibutuhkan dalam melakukan investasi property cukup banyak, karena sektor ini merupakan sektor yang padat modal, sehingga para pengembang atau para pengusaha memerlukan bantuan kredit bank untuk menjalankan usaha, dengan adanya kredit dari bank maka besar kecilnya bunga secara otomatis mempengaruhi keinginan kalangan pengembang properti untuk melakukan investasi dibidang ini. Suku bunga yang tinggi akan menghambat investasi properti karena para pengembang yang meminjam dana akan

dikenakan biaya bunga yang tinggi sehingga para pengembang berfikir terlebih dahulu sebelum melakukan investasi, dengan biaya bunga yang tinggi itu para pengembang dapat mendapatkan keuntungan yang lebih untuk menutup biaya bunga apa tidak, jika keuntungan dapat menutup kerugian biaya bunga maka para pengembang bisa melakukan investasi tetapi apabila biaya bunga lebih tinggi dari keuntungan maka para pengembang tidak melakukan investasi.

Selain berpengaruh terhadap para pengembang tingkat suku bunga juga dapat mempengaruhi konsumen, khususnya konsumen perumahan yang tidak mempunyai dana yang cukup dan mengharapkan bantuan kredit dari bank untuk membeli rumah tersebut. Suku bunga yang tinggi akan menyebabkan para kreditur tidak bisa membayar pinjaman sehingga menyebabkan kredit macet. Akibat yang disebabkan dengan adanya kredit macet maka banyak pengangguran para pekerja akibat perusahaan yang tidak mampu mengembalikan kredit kepada bank, selain itu banyak bank yang mengalami kerugian ynag besar sehingga banyak bank yang dinyatakan pailit. Apabila banyak terdapat kasus seperti ini, secara umum akan memperburuk perekonomian. (Dorn Busch, 1989: 97).

Apabila keadaan perekonomian memburuk maka inflasi akan semakin tinggi dan investasi properti akan terpengaruh. Di bidang properti ini perkembangan indikator moneter seperti inflasi, deflasi dan tingkat suku bunga akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi dibidang properti (Sri Mulyani, 1996:110).

Tingkat inflasi dapat memperburuk tingkat investasi tetapi tingkat inflasi disatu pihak, memang menguntungkan bagi sektor properti. Diakui bahwa tanah dan bangunan merupakan sasaran yang menarik dalam keadaan inflasi untuk melindungi diri dari penurunan nilai riil finansial. Inflasi tinggi menurunkan nilai riil pendapatan dan kekayaan masyarakat sehingga mengurangi daya belinya untuk membeli atau menyewa properti.

Dalam mempelajari investasi terdapat suatu fungsi investasi, fungsi investasi dengan pendapatan menunjukkan kalau investasi dapat dipengaruhi oleh pendapatan. Fungsi investasi terhadap pendapatan ada dua macam yaitu fungsi investasi autonomos dan fungsi pendapatan terpengaruh. Fungsi investasi autonomos menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik maka investasi yang terjadi adalah tetap atau dapat dikatakan bahwa investasi tidak berpengaruh terhadap pendapatan. Berbeda dengan fungsi investasi terpengaruh, fungsi ini menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik maka investasi akan naik dan investasi turun apabila pendapatan turun (Soediono,1981 : 60).

Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap investasi sektor properti sangat penting sebelum melakukan investasi, karena dapat digunakan oleh pemerintah maupun pengembang sektor properti dalam menjaga kelangsungan pertumbuhan sektor properti dan menjaga stabilitaas perekonomian.

Investasi properti di Indonesia cukup berkembang, karena dari tahun ketahun mengalami kenaikan tetapi investasi Indonesia masih sedikit

dibanding dengan investasi disektor manufaktur. Untuk meningkatkan investasi sektor properti di Indonesia, agar pertumbuhannya seimbang dengan investasi sektor lain diperlukan pengembangan pembangunan di sektor properti. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman tersebut maka perlu untuk meningkatkan investasi sektor properti. Investasi sektor properti di Indonesia dilakukan agar tercapai keselarasan dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, sehingga pertumbuhan investasi sektor properti di Indonesia dapat berperan dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang diatas menarik untuk dibahas mengenai Investasi di Sektor Properti dengan judul penelitian "ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI DI INDONESIA TAHUN 1993-2014"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh Inflasi terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Indonesia Tahun 1993 - 2014?
2. Bagaimana pengaruh dari Suku Bunga Indonesia terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Indonesia Tahun 1993 - 2014?
3. Bagaimana pengaruh dari Produk Domestik Bruto terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Indonesia Tahun 1993 – 2014?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui apakah Inflasi berpengaruh terhadap tingkat Investasi sektor Properti di Indonesia.
2. Mengetahui apakah Tingkat suku bunga berpengaruh terhadap tingkat Investasi sektor Properti di Indonesia.
3. Mengetahui apakah PDB berpengaruh terhadap tingkat Investasi sektor Properti di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Pengembang sektor properti, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para pengembang untuk mempermudah dalam melakukan estimasi terlebih dahulu sebelum melakukan Investasi Properti.
2. Bagi Pemerintah, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan yang berguna dalam menentukan kebijakan-kebijakan disektor Properti.
3. Bagi peneliti yang lain dapat dijadikan bahan perbandingan dan bahan - bahan diskusi penelitian selanjutnya.
4. Bagi masyarakat luas, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam melihat peluang untuk melakukan investasi yang lebih menguntungkan.

E. Metode Analisi Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini berbentuk data runtut waktu (time series) yaitu data nilai investasi, Inflasi, tingkat suku bunga, dan PDB sektor properti di Indonesia pada kurun waktu 1993-2014. Data yang akan digunakan dalam penelitian ini bersumber dari BPS dan Bank Indonesia .

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat, maka model yang digunakan adalah analisis data regresi linier berganda dengan menggunakan uji asumsi klasik (*Error Correction Mechanism*) dan fungsi persamaan Cobb-Douglas. Fungsi persamaan Cobb- Douglas dalam penelitian ini akan memperlihatkan hubungan antara investasi sektor properti yang diakibatkan oleh inflasi, tingkat suku bunga dan PDB yang dapat ditulis dengan persamaan sebagai berikut (Soekartawi, 2003):

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + \alpha_3 X_3 + u$$

Untuk memudahkan pendugaan terhadap persamaan diatas, maka persamaan tersebut diubah menjadi bentuk linear berganda dengan cara melogaritmakan persamaan tersebut dengan menggunakan replikasi dari penelitian Mulyani dengan judul “Analisis faktor yang mempengaruhi tingkat investasi sektor properti di Jawa Tengah Tahun 1996-2001” yang ditulis sebagai berikut :

1. Persamaan Jangka Pendek

$$\Delta LogI_t = \alpha_1 \Delta INF_t + \alpha_2 \Delta R_t + \alpha_3 \Delta LOGPDB_t - \lambda(LogI_{t-1} - \beta_0 - \beta_1 INF_{t-1} - \beta_2 R_{t-1} - \beta_3 LOGPDB_{t-1}) + \nu_t$$

2. Persamaan Jangka Panjang

$$\Delta LogI_t = \gamma_0 + \gamma_1 \Delta INF_t + \gamma_2 \Delta R_t + \gamma_3 \Delta LOGPDB_t + \gamma_4 INF_{t-1} + \gamma_5 R_{t-1} + \gamma_6 LOGPDB_{t-1} + \gamma_7 ECT + \omega_t$$

Di mana:

I = Tingkat Investasi sektor property (miliyar rupiah);

INF = Inflasi (persen);

PDB = Produk Domestik Bruto (miliyar rupiah);

R = Tingkat Suku Bunga (persen);

$\gamma_0 = \lambda\beta_0$

$\gamma_1 = \alpha_1$; $\gamma_2 = \alpha_2$; $\gamma_3 = \alpha_3$ **koefisien pengaruh jangka pendek**

$\gamma_4 = -\lambda(1- \beta_1)$; $\gamma_5 = -\lambda(1- \beta_2)$; $\gamma_6 = -\lambda(1- \beta_3)$ **untuk mencari koefisien jangka panjang**

$\gamma_7 = \lambda$

ECT $= INF_{t-1} + R_{t-1} + LOGPDB_{t-1} - LogI_{t-1}$

Analisis data kuantitatif adalah bentuk analisis yang menggunakan angka-angka dan perhitungan dengan metode statistik, maka data tersebut harus diklasifikasikan dalam kategori tertentu dengan menggunakan tabel-

tabel tertentu, untuk mempermudah dalam menganalisis dengan menggunakan program Eviews.

1. Deteksi Asumsi Klasik

Menurut Damodar Gujarati (2004), sebuah model penelitian secara teoritis akan menghasilkan nilai parameter penduga yang tepat bila memenuhi deteksi asumsi klasik dalam regresi, yaitu deteksi normalitas, deteksi heteroskedastisitas, deteksi multikolinearitas deteksi autokorelasi dan deteksi Spesifikasi model.

a. Deteksi Normalitas

Normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi variabel dependen dan variabel independen keduanya mempunyai distribusi normal atau paling tidak mendekati distribusi normal. Uji normalitas dapat diuji dengan menggunakan Uji Jarque Bera. Nilai signifikansi di atas 0,05 menunjukkan data yang berdistribusi normal.

b. Deteksi Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan yang lain. Dapatkan nilai R^2 digunakan untuk menghitung X^2, Dimana X^2 =n*R^2 . Kriteria yang digunakan adalah apabila X^2 tabel lebih kecil dibandingkan dengan nilai Obs *R-Squared, maka hipotesis

nol yang menyatakan bahwa tidak ada heteroskedasitas dalam model dapat ditolak.

c. Deteksi Multikolinearitas

Variabel orthogonal adalah variabel independen yang nilai kolerasi antar sesame variabel independen sama dengan nol. Multikolinearitas dalam penelitian ini diuji dengan menggunakan *auxilliary regression* untuk mendeteksi adanya multikolinearitas. Kriterianya adalah jika R^2 regresi persamaan utama lebih besar dari R^2 *auxiliary regressions* maka didalam model tidak terjadi multikolinearitas.

d. Deteksi Autokorelasi

Untuk menguji ada tidaknya autokorelasi salah satunya diketahui dengan melakukan Uji *Breusch-Godfrey Test* atau Uji *Langrange Multiplier* (LM). Dari hasil uji LM apabila nilai Obs*R-squared lebih besar dari nilai R^2tabel dengan *probability* X^2 < 5% menegaskan bahwa model mengandung masalah autokorelasi. demikian juga sebaliknya.

e. Uji Spesifikasi Model

Uji ketepatan spesifikasi model dalam penelitian ini adalah uji Ramsey Reset. Uji ini dikembangkan oleh Ramsey tahun 1969. Ramsey menyarankan suatu uji yang disebut *general test of specification*. Uji ini bertujuan untuk menghasilkan F hitung (Ghozali, 2009).

2. Uji Statistik

Uji Statistik yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Uji Koefisien Determinasi (Uji R^2), Uji Koefisien Regresi Secara Bersama-Sama (Uji F), Uji dan Uji Koefisien Regresi Parsial (Uji-t).

a. Koefisien Determinasi (Uji R^2)

Koefisien determinasi (R^2) digunakan untuk mengetahui sampai seberapa besar persentase variasi dalam variabel terikat pada model yang diterangkan oleh variabel bebasnya (Gujarati, 2004). Sebagai ukuran kesesuaian garis regresi dengan sebaran data, R2 menghadapi masalah karena tidak memperhitungkan derajat bebas. Sebagai alternatif digunakan *corrected* atau *adjusted* R^2 yang dirumuskan :

$AdjR^2$ =1-(1-R^2) (n) ……(1)

Dimana:

R^2 : Koefisien determinasi

k : Jumlah variabel independen

n : Jumlah sampel

b. Koefisien Regresi Secara Keseluruhan (Uji F)

Uji F pada dasarnya dimaksudkan untuk membuktikan secara statistik bahwa seluruh variabel independen atau bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen atau terikat. Hipotesis yang menunjukkan apakah semua variabel bebas yang dimaksudkan

dalam model mempunyai pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel tak bebas. Nilai F hitung dapat diperoleh dengan rumus (Damodar Gujarati, 2004):

F = $x = \frac{R^2 - (K-1)}{(1+R^2)/(N-k)}$ .....(2)

Dimana:

R^2 = Koefisien determinasi

N = Jumlah observasi

K = Jumlah parameter

sedangkan kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut:

- Apabila F hitung < Ftabel, maka H1 ditolak dan H0 diterima
- Apabila F hitung > Ftabel, maka H1 ditolak dan H0 ditolak

c. koefisien Regresi Parsial (Uji-t)

Uji statistik t untuk menunjukkan apakah masing-masing variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Perumusan hipotesisnya adalah sebagai berikut:

Jika Ho = bi =0 variabel independen secara parsial tidak pengaruh negatif dan signifikan terhadap variabel dependen.

Jika H1 = bi <0 variabel independen secara parsial pengaruh negatif dan signifikan terhadap variabel dependen

Dalam pengujian hipotesis dengan uji t digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{T hitung} = \frac{\text{bi}}{\text{se(bi)}} \quad \ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots(3)$$

Dimana :

bi = koefisien regresi se

se(bi) = standar eror koefisien regresi

sedangkan kriteria pengujiannya adalah sebagai berikut:

- apabila t hitung > t statistik maka H0 ditolak dan H1 diterima.
- apabila t hitung < t statistik maka H0 ditolak dan H1 ditolak.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodelogi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini membahas tentang teori investasi, sektor property, inflasi, tingkat suku bunga, produk domestic bruto, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran dan hipotesis.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini membahas ruang lingkup penelitian, jenis dan sumber data penelitian, serta metode dan alat analisis data.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Memuat tentang deskripsi data pengaruh investasi, sektor property, inflasi, tingkat suku bunga dan produk domestic bruto.

BAB V PENUTUP

Memuat tentang kesimpulan dan saran dari keseluruhan hasil penelitian yang telah di laksanakan dan saran-saran yang diajukan bagi pihak yang terkait dalam menggambil kebijakan terhadap permasalahan yang diteliti.

LAMPIRAN