

**ANALISIS FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI**

DI JAWA TENGAH TAHUN 1982-2001



SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi

Syarat-syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi

Universitas Sebelas Maret

Surakarta

Disusun oleh

LELLY TRIYANI

F0199007

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2003**

PERSETUJUAN

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI
DI JAWA TENGAH TAHUN 1982-2001**

Surakarta, 30 Mei 2003

Disetujui dan diterima baik oleh

Dosen Pembimbing

Dra. Nunung Sri Mulyani

NIP. 131569281

PENGESAHAN

Telah disetujui dan diterima baik oleh tim penguji skripsi Fakultas
Ekonomi Universitas Sebelas Maret guna memenuhi tugas-tugas dan melengkapi
syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Ekonomi
Pembangunan

Surakarta, 30 Juni 2003

Tim Penguji Skripsi

1. Drs. Akhmad Daerobi, MS. (.....)

Ketua

2. Dra. Nunung Sri Mulyani (.....)

Pembimbing

3. Drs. Sutanto (.....)

Anggota

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

1. *Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji bagi Allah Rob sekalian alam. Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Yang menguasai hari pembalasan. Hanya kepada Engkau kami menyembah dan hanya kepada engkau kami mohon pertolongan. Tunjukkanlah kami jalan yang lurus sebagaimana engkau telah memberi jalan kepada orang-orang yang Engkau beri nikmat dan bukan jalannya orang-orang yang sesat (Q.S Al-Fatihah)*
2. *Keberhasilan yang kita capai dengan pengorbanan dan tawakal akan terasa lebih nikmat.*
3. *Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan (Q.S Al-Insyiroh 6)*
4. *Kebenaran itu adalah datangnyanya dari Allah SWT sebab itu janganlah sekali-kali kamu termasuk orang-orang yang ragu mengenai kebesarannya.*

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- Bapak dan Ibu Tercinta
- Kakak - kakaku
- Adik - adikku

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahilahi robbil'aalamiin,

Segala puji bagi Allah Subhanahuata'ala atas segala berkah dan rahmatnya, penulisan skripsi ini akhirnya dapat selesai.

Skripsi ini penulis susun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta. Judul pada skripsi ini adalah "Analisis Faktor-faktor Yang mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Di Jawa Tengah Tahun 1982-2001". Bagaimana terwujudnya tugas penelitian skripsi ini adalah berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini tak lupa penulis sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dra. Salamah Wahyuni, SU., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Dra. Yunastiti Purwaningsih, MP., selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Drs. Akhmad Daerobi, MS., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret Surakarta dan pembimbing akademis, yang telah memberikan bimbingan selama perkuliahan
4. Dra. Nunung Sri Mulyani, selaku pembimbing skripsi, terima kasih atas bimbingan, arahan dan masukan yang diberikan dari awal hingga akhir pembuatan skripsi ini.
5. Pimpinan Biro Pusat Statistik Jawa Tengah dan Staff, yang membantu penulis dalam memberikan data untuk penelitian.

6. Seluruh staff pengajar dan karyawan di Fakultas Ekonomi Universitas Sebelas Maret.
7. Untuk keluargaku di Kudus tercinta, yang telah dengan susah payah membiayai dan selalu memberikan semangat serta doannya.
8. Rekan-rekan mahasiswa yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan sumbangan pikiran, sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
9. Saudara-saudaraku di “ Puri Mia”, M’ tina, M’ Ning, M’ Indri, M’ Nanik, Keke As Is Us, Hida, Yuni, Nurul, Zullah yang selalu memberikan semangat serta doanya.
10. Teman serta sahabatku Nuril, Avi’, Wati, Sapti, Ninik, Diah, Vita, Diah Lk, Rina, Ariek, Nita, Tuti dan seluruh rekan EP ’99, Kanti manajemen, terima kasih atas segala kebaikan kalian selama ini..

Penulis menyadari bagaimana kerasnya usaha untuk melahirkan karya ilmiah yang bermutu, pasti ada celah-celah kurangnya. Saran dan Kritik menjadi bagian tak terpisahkan dari sebuah pencerahan.

Akhirul kalam, penulis mengharap semoga skripsi yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua pihak.

Solo, Juni 2003

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN ABSTRAKSI	
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Hipotesis.....	10
G. Metode Penelitian.....	10
1. Ruang Lingkup Penelitian.....	10
2. Jenis Dan Sumber Data.....	10
3. Definisi Operasional Variabel.....	11
4. Metode Analisis.....	12

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Investasi.....	19
1. Pengertian Investasi.....	19
2. Faktor-faktor Yang Dapat Mempengaruhi Investasi.....	21
3. Teori Investasi.....	22
B. Sektor Properti.....	28
C. Inflasi.....	29
D. Suku Bunga.....	34
E. Produk Domestik Regional Bruto.....	37
F. Hasil Penelitian Sebelumnya.....	40

BAB III. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Umum.....	42
1. Letak Geografis Jawa Tengah.....	42
2. Keadaan Iklim.....	42
3. Pembagian Fisiografis.....	43
4. Luas Daerah Dan Pembagian Administrasi.....	45
5. Pembagian Hidrologi.....	45
B. Jumlah Penduduk Di jawa Tengah.....	47
1. Pertambahan Dan Pertumbuhan Penduduk.....	47
2. Angkatan Kerja.....	49
3. Komposisi Penduduk Menurut Lapangan Usaha.....	51
C. Perkembangan Investasi Properti.....	52
D. Perkembangan Inflasi.....	55
E. Perkembangan Suku Bunga.....	58

F. Perkembangan PDRB.....	59
G. Keadaan Perekonomian Di Masa Mendatang.....	62
BAB IV. ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI DI JAWA TENGAH	
A. Data.....	65
B. Model Empirik.....	65
C. Hasil Analisis Empirik.....	66
1. Uji Statistik Model investasi Sektor Properti.....	67
2. Uji Ekonometrik Model Investasi Sektor properti.....	71
3. Intepretasi Ekonomis.....	77
4. Konsistensi Temuan Empirik.....	79
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Tingkat Inflasi Jawa Tengah Tahun 1996-2001.....	4
Tabel 3.1. Jumlah Penduduk, Pertambahan Penduduk, dan Pertumbuhan Penduduk.....	49
Tabel 3.2. Jumlah Angkatan Kerja di Jawa Tengah Tahun 1996-2001.....	51
Tabel 3.3. Banyaknya Pencari Kerja Menurut Lapangan Usaha Tahun 1996-2001.....	52
Tabel 3.4. Peranan dan Pertumbuhan Sektor Konstruksi Di Jawa Tengah Tahun 1996-2001.....	54
Tabel 3.5. Investasi Properti Tahun 1996-2001.....	55
Tabel 3.6. Tingkat Inflasi Jawa Tengah, Kota Besar di Pulau Jawa dan Nasional Tahun 1996-2001.....	58
Tabel 3.7. Suku Bunga Nominal, Inflasi, dan Suku Bunga Riil Tahun 1996-2001.....	59
Tabel 3.8. Produk Domestik Regional Bruto Menurut Sektor Tahun 1996-2001.....	61
Tabel 3.9. Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah Tahun 1996-2001.....	62
Tabel 4.1. Perkembangan Investasi Sektor Properti, Inflasi, Suku Bunga Riil, Produk Domestik Regional Bruto.....	65
Tabel 4.2. Persamaan Investasi Sektor Properti.....	67
Tabel 4.3. Signifikansi Variabel Independen.....	69

Tabel 4.4. Uji Heteroskedastisitas.....	73
Tabel 4.5. Uji Multikolinieritas.....	76
Tabel 4.6. Perbandingan Antara Hipotesis Dengan Temuan Empirik.....	79

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Skema Kerangka Pemikiran.....	9
Gambar 2.1. Kurva Marginal Eficiency Of Capital.....	24
Gambar 2.2. Kurva Marginal Eficiency Of Invesment.....	25
Gambar 2.3. Skedul Permintaan Investasi.....	26
Gambar 2.4. Inflasi Karena Tarikan Permintaan.....	32
Gambar 2.5. Inflasi Karena Desakan Biaya.....	32
Gambar 2.6. Hubungan Antara Investasi Dengan Suku Bunga.....	37
Gambar 4.1. Hasil Uji Statistik D Durbin Warson.....	75

ABSTRAKSI
ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI

TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI

DI JAWA TENGAH TAHUN 1982-2001

Lelly Triyani
F0199007

Terpenuhinya sarana prasarana serta perumahan merupakan salah satu faktor penting untuk terwujudnya kesejahteraan masyarakat setelah terpenuhinya pangan dan sandang, sektor yang erat kaitanya dengan perumahan serta sarana dan prasarana adalah sektor properti. Sektor properti merupakan sektor yang padat modal dan memerlukan pendanaan yang cukup besar dalam jangka panjang. Modal yang besar mendorong para investor untuk melakukan pinjaman kepada bank, secara otomatis tingkat bunga akan mempengaruhi banyaknya pinjaman sehingga akan mempengaruhi tingkat investasi. Inflasi yang tinggi juga akan mempengaruhi tingkat investasi karena dengan harga-harga barang yang tinggi akan mendorong para investor untuk mengurangi investasi. Atas dasar kenyataan tersebut, penelitian ini dibuat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji faktor-faktor yang dapat mempengaruhi tingkat investasi sektor properti dalam kurun waktu dua puluh tahun terakhir yaitu dari tahun 1982-2001. Dari penelitian tadi, selanjutnya dapat digariskan kebijakan apa yang patut diambil masa yang akan datang. Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini, mencakup bahwa inflasi dan suku bunga mempunyai pengaruh yang negatif terhadap investasi sektor properti

sedangkan PDRB mempunyai pengaruh yang positif terhadap investasi sektor properti.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dilakukan di propinsi Jawa Tengah dengan menggunakan data sekunder yang bersifat kuantitatif. Analisis yang digunakan adalah analisis regresi berganda double logaritma. Berdasarkan analisis data terhadap hasil penelitian diperoleh sebagai berikut: $\text{Log INV} = 4,768403 - 0,104631 \text{ INF} - 0,112402 \text{ SB} + 0,387960 \text{ Log PDRB}$ dan dapat disimpulkan sebagai berikut: Dari hasil analisis uji t menunjukkan bahwa variabel inflasi, suku bunga secara individu signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti tetapi PDRB tidak signifikan atau secara nyata tidak mempengaruhi investasi properti Jawa Tengah.. Sedangkan analisis uji F menunjukkan hasil bahwa variabel inflasi, suku bunga dan PDRB secara bersama-sama signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti. Tingkat inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,104631%.. Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti sebesar 0,112402%.

Sebagai saran berdasarkan kesimpulan diatas, perlu untuk menjaga inflasi agar tetap stabil dan tidak terlalu tinggi karena inflasi yang ringan akan berpengaruh positif terhadap investasi. Suku bunga yang dikenakan hendaknya jangan terlalu tinggi karena akan menyebabkan investor enggan untuk melakukan investasi. Dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi maka meningkatkan investasi sektor properti dengan membangun perumahan-perumahan, terutama perumahan sederhana sebagai tempat tinggal merupakan kesempatan yang baik.

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 lainnya 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

pemukiman di daerah perkotaan yang padat penduduk (Usahawan Indonesia, 1991:21).

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. Investasi yang berhubungan dengan kebutuhan tersebut adalah investasi sektor properti. 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. Keuntungan yang tinggi akan mendorong para investor untuk melakukan investasi.

Untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi investasi sektor properti juga membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana yang dibutuhkan dalam melakukan investasi properti 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 yang 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). Perkembangan Inflasi Jawa Tengah mengalami fluktuasi, inflasi mengalami penurunan ditahun tertentu dan mengalami kenaikan yang tinggi ditahun berikutnya keadaan ini menyebabkan investasi kurang berjalan lancar, hal ini dapat dilihat tingkat inflasi Jawa Tengah per sektor pada tahun 1996 - 2001. Seperti dalam tabel berikut ini.

Tabel 1.1 :Tingkat Inflasi Jawa Tengah Tahun 1996-2001(dalam Persen)

Tahun	Bahan Makanan	Makanan Jadi	Perumahan	Sandang	Kesehatan	Pendidikan	Transport	Umm
1996	2,42	-	4,85	2,52	6,91	-	-	4,37
1997	16,49	9,87	7,26	5,69	2,38	13,88	4,26	9,55
1998	137,54	76,15	28,50	90,08	65,03	31,36	43,55	67,1
1999	-6,57	2,18	6,05	0,51	1,39	13,94	6,38	1,51
2000	2,53	10,07	11,24	12,13	5,96	13,27	13,27	8,73
2001	6,77	5,95	6,73	5,12	6,28	2,17	2,17	5,93

Sumber : BPS Jawa Tengah

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. Namun demikian, inflasi yang

tinggi menurunkan nilai riil pendapatan dan kekayaan masyarakat sehingga mengurangi daya belinya untuk membeli atau menyewa properti.

Sektor properti merupakan sektor yang paling padat modal dan memerlukan pendanaan yang cukup besar dalam jangka panjang. Depresiasi juga ikut menentukan, karena faktor dalam negeri kurang mampu menyediakan dana yang diperlukan, sehingga pinjaman dapat dilakukan melalui perbankan di luar negeri, yang tentu saja semuanya dalam bentuk mata uang asing khususnya dollar AS. Untuk mengetahui faktor-faktor tersebut dan melihat faktor apa yang dominan terhadap pertumbuhan sektor properti setidaknya dapat diketahui instrument apa yang baik digunakan untuk mengendalikan sektor properti tersebut karena pertumbuhan sektor properti yang terlalu tinggi sangat riskan sebab sektor ini bersifat padat modal.

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 stabilitas perekonomian.

Di Jawa Tengah merupakan salah satu propinsi yang cukup berkembang di Indonesia. Investasi properti di Jawa Tengah cukup berkembang, karena dari tahun ketahun mengalami kenaikan tetapi investasi properti di Jawa Tengah masih sedikit dibanding dengan investasi disektor manufaktur. Untuk meningkatkan investasi sektor properti di Jawa Tengah, agar pertumbuhannya seimbang dengan investasi sektor lain diperlukan pengembangan pembangunan di sektor properti. Jawa Tengah juga merupakan propinsi yang memiliki pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di bawah Jawa Timur dan Jawa Barat, dengan pertumbuhan

penduduk Jawa Tengah yang pesat maka kebutuhan akan perumahan dan pemukiman semakin tinggi. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman tersebut maka perlu untuk meningkatkan investasi sektor properti. Investasi sektor properti di Jawa Tengah dilakukan agar tercapai keselarasan dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, sehingga pertumbuhan investasi sektor properti di Jawa Tengah dapat berperan dalam pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah.

Atas dasar kenyataan tersebut penulis mengadakan penelitian mengenai
“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI DI JAWA TENGAH”

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana pengaruh tingkat Inflasi, Suku Bunga, Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah Tahun 1982 - 2001?
2. Seberapa besar pengaruh dari Tingkat Inflasi, Suku Bunga, Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah Tahun 1982 - 2001?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh tingkat Inflasi, Suku Bunga, Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah terhadap Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah selama periode 1982 - 2001.
2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh tingkat Inflasi, Suku Bunga, Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah terhadap Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah selama periode 1982 - 2001.

D. Kegunaan 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. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam melihat peluang untuk melakukan investasi yang lebih menguntungkan.
5. Dengan hasil penelitian ini dapat menambah pengalaman penulis dalam menerapkan teori - teori yang telah didapatkan selama kuliah.

E. Kerangka Pemikiran

Investasi dapat disebut juga sebagai penanaman modal atau pembentukan modal, investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanaman-penanaman modal untuk membeli barang-barang modal dan

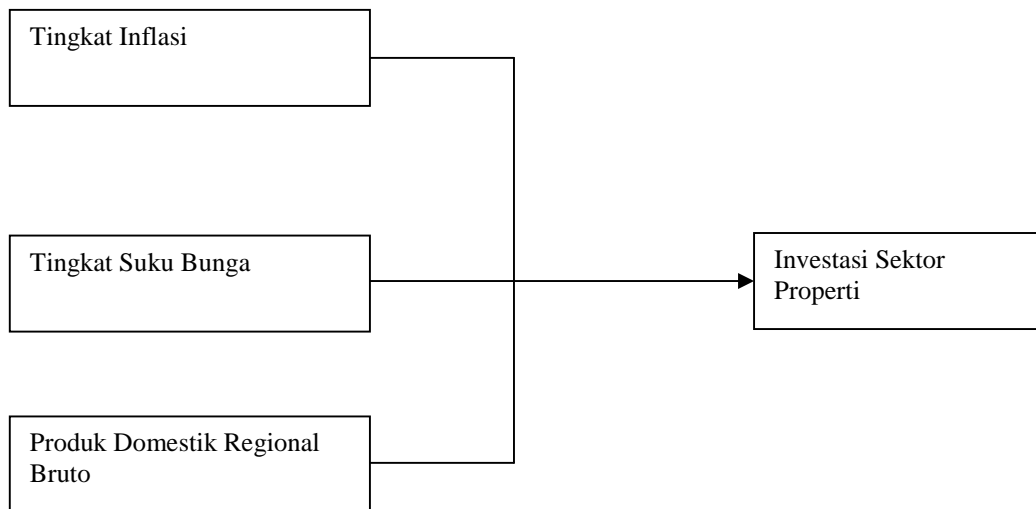
perlengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa yang tersedia dalam suatu perekonomian (Sadono Sukirno,1996:107). Dalam suatu investasi barang - barang yang digunakan untuk melakukan investasi sangat diperlukan. Inflasi merupakan keadaan yang menyebabkan naiknya harga-harga, ini membuat keadaan perekonomian mengurangi kegiatan yang produktif, naiknya harga bahan bangunan akan menyebabkan pembangunan bangunan membutuhkan banyak biaya sehingga apabila terjadi inflasi yang tidak stabil maka akan mempengaruhi investasi sektor properti dalam perekonomian. Tingkat inflasi dapat sebagai indikator untuk mengetahui kondisi perekonomian disuatu daerah, bila inflasi terjadi maka akan terjadi kenaikan biaya produksi barang sehingga akan mempengaruhi iklim investasi dan penanaman modal (Mankiew, 1999 : 304). Inflasi dapat dibedakan menjadi tiga yaitu inflasi rendah atau ringan, inflasi moderat atau sedang dan inflasi tinggi atau serius. Inflasi yang buruk akan mendorong para pengusaha untuk melakukan kegiatan yang spekulatif, sehingga akan mengurangi investasi karena yang berkembang adalah kegiatan spekulatif. Inflasi yang tinggi akan menyebabkan investasi menurun dan apabila inflasi turun maka investasi akan mengalami kenaikan atau dengan inflasi yang rendah para pengusaha berusaha untuk meningkatkan kegiatan investasi (Sadono Sukirno,1998:177).

Di samping itu penelitian ini bertolak dari keadaan yang ada bahwa sektor properti ini memiliki kerentanan yang cukup tinggi, dikarenakan sektor ini merupakan sektor yang bersifat padat modal dan memiliki ketidakpastian yang tinggi, karena investasi yang ditanamkan baru akan menghasilkan kegunaan pada jangka panjang. Melakukan investasi diperlukan modal yang besar, maka untuk

memenuhi modal tersebut adalah melakukan pinjaman kepada pihak perbankan baik dalam negeri maupun luar negeri. Suku bunga bank dapat mempengaruhi investasi sektor properti. Dalam hubungannya tingkat bunga dengan investasi terdapat fungsi investasi yang mengaitkan jumlah investasi dengan tingkat bunga. Investasi tergantung pada tingkat bunga karena tingkat bunga merupakan biaya dari pinjaman yang dipinjam oleh para peminjam. Para pengusaha akan melakukan investasi apabila pengusaha mendapatkan keuntungan yang tinggi dari bunga yang diperoleh apabila uangnya ditabung. Para pengusaha juga pinjam dana untuk melakukan investasi apabila bunga yang kelak dibayar sedikit, dengan demikian apabila suku bunga rendah maka investasi akan naik dan suku bunga tinggi investasi akan mengalami penurunan.

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 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 naik maka investasi akan naik dan investasi turun apabila pendapatan turun (Soediono, 1981:60).

Oleh karenanya untuk menganalisis dan mengetahui gambaran seberapa besar pengaruh dari faktor-faktor yang dapat mempengaruhi investasi properti perlu diberikan kerangka pembahasan yang sistematis sehingga akan memperjelas kerangka konseptual penulisan ini:



Gambar 1.1 : Skema Kerangka Pemikiran

F. Hipotesis

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diduga bahwa tingkat Inflasi, Suku Bunga, mempunyai pengaruh yang negatif terhadap Investasi Sektor Properti, sedangkan Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah mempunyai pengaruh yang positif terhadap Investasi Sektor Properti Jawa Tengah selama periode Tahun 1982-2001.
2. Diduga bahwa tingkat Inflasi, Suku Bunga, mempunyai pengaruh yang besar terhadap tingkat Investasi Sektor Properti Jawa Tengah dan Pendapatan Domestik Regional Bruto Jawa Tengah akan mempunyai pengaruh kecil terhadap Investasi Sektor Properti Jawa Tengah selama periode Tahun 1982-2001.

G. Metode Penelitian

1. Ruang Lingkup Penelitian

penelitian ini menggunakan analisa data sekunder. Penelitian mengenai analisis faktor-faktor yang dapat mempengaruhi Investasi Sektor Properti Jawa Tengah tahun 1982 - 2001, yang merupakan penelitian bersifat kuantitatif dengan data *time series* tahun 1982 - 2001.

2. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang digunakan untuk mendukung kelengkapan dalam penelitian maupun dalam analisis data yang diperoleh dari pihak lain. Sumber data berasal dari instansi pemerintah dan swasta serta lembaga-lembaga yang ada hubungannya dengan penelitian yang dilakukan, buku-buku literatur dan sumber kepustakaan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Data yang mendukung penelitian ini adalah data yang bersifat kuantitatif. Data kuantitatif runtut waktu (*time series*) dari tahun 1982 - 2001 yaitu data mengenai pertumbuhan sektor properti dan investasi yang ditanamkan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya

3. Definisi Operasional Variabel

Definisi konsep dan variabel yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Investasi Sektor Properti adalah Pengeluaran atau pembelanjaan penanaman-penanaman modal atau perusahaan untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa yang tersedia di sektor properti dimana sektor properti adalah sektor yang

identik dengan pendirian bangunan atau kawasan untuk menambah nilai guna dari bangunan atau tanah agar mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi yang diukur dalam milyar rupiah (Rp).

- b. Inflasi adalah Kenaikan terus menerus dalam rata-rata tingkat harga yang dihitung dengan Indeks Harga Konsumen. Inflasi ini merupakan inflasi dikota Semarang yang diukur dalam persen (%).
- c. Tingkat Suku Bunga adalah bunga per tahun sebagai persentase dari biaya jumlah uang yang dipinjamkan yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman, suku bunga yang dipakai suku bunga pasar atau nominal yaitu suku bunga yang disetujui oleh peminjam dan pemberi pinjaman diukur dalam persen (%).
- d. Produk Domestik Regional Bruto adalah nilai dari semua barang jadi dan jasa yang diproduksi oleh faktor-faktor produksi domestik regional dalam suatu periode tertentu, PDRB yang dipakai adalah PDRB dengan harga konstan diukur dalam milyar rupiah (Rp).

4. Metode Analisis

Alat analisis yang digunakan untuk menganalisis data adalah regresi berganda karena variabel dependen Y tergantung kepada dua atau lebih dari variabel independen X

Fungsi regresi yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$I = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + e_i$$

Dimana:

- I : Investasi sektor properti dalam milyar Rupiah
- bo : Intersep
- b1 : Koefisien tingkat Inflasi
- b2 : Koefisien tingkat Suku Bunga Riil
- b3 : Koefisien tingkat PDRB
- X₁ : Tingkat Inflasi dalam persen
- X₂ : Tingkat Suku Bunga dalam persen
- X₃ : Produk Domestik Regional Bruto dalam milyar Rupiah
- ei : Unsur Pengganggu

Dalam analisis ini akan dilakukan beberapa pengujian yaitu:

a. Uji Statistik

1) Uji T

Uji T adalah pengujian untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen secara sendiri-sendiri, dengan menganggap variabel independennya konstan. Dalam uji t ini digunakan hipotesis sebagai berikut:

$$H_0 : \beta_I = 0$$

$$H_A : \beta_I \neq 0$$

Dimana β_I adalah koefisien β_I derajat tertentu, H_0 ditolak hal ini berarti bahwa variabel independen yang diuji berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen. Nilai t hitung diperoleh dengan rumus (Gujarati, 1995):

$$T \text{ hitung} = \beta_I / Se\beta_I$$

Dimana:

β_I = Koefisien variabel independen ke I

$Se\beta_I$ = Standart error dari variabel independen ke I

Apabila hasil perhitungan menunjukkan nilai t hitung lebih besar dari t tabel maka H_0 ditolak yang berarti variabel independent berpengaruh nyata terhadap variabel dependen. Sebaliknya apabila t hitung lebih kecil dari t tabel maka H_0 diterima yang berarti variabel independen tidak berpengaruh nyata terhadap variabel dependen.

2). Uji F

Uji F adalah suatu pengujian untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama. Untuk pengujian ini, digunakan hipotesis sebagai berikut:

H_0 : $\beta_1 = \beta_2 = \dots \beta_k = 0$ (tidak ada pengaruh)

H_A : $\beta_1 \neq 0$ (ada pengaruh)

Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel. Jika F hitung lebih besar F tabel maka H_0 ditolak, yang berarti variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen. Sebaliknya apabila F hitung lebih kecil dari F tabel maka H_0 diterima, yang berarti variabel independen secara bersama-sama tidak mempengaruhi variabel dependen

Nilai F hitung dapat diperoleh dengan rumus (Supranto,1983):

$$F \text{ hitung} = \frac{R^2/(k-1)}{(1-R^2)/(n-k)}$$

Dimana

R^2 : Koefisien determinasi

n : Jumlah sampel

k : Jumlah variabel independen

Apabila nilai F tabel lebih besar F hitung maka H_0 diterima. Hal ini berarti bahwa hipotesis yang mengatakan variabel independen secara serentak adalah tidak signifikan dalam mempengaruhi variabel dependen (diterima), akan tetapi sebaliknya apabila F tabel lebih kecil dari F hitung maka H_0 ditolak. Hal ini berarti bahwa variabel independen secara bersama – sama mempengaruhi variabel dependen adalah signifikan.

3). Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Uji ini digunakan untuk melihat seberapa baik sampel mencocokkan data. Apabila estimasi koefisien determinasi semakin besar (mendekati angka 1) menunjukkan bahwa hasil estimasi akan mendekati keadaan sebenarnya atau variabel yang dipilih dapat menerangkan dengan terkaitnya atau sebaliknya.

4). Uji Koefisien Korelasi (r)

Uji r digunakan untuk mengetahui keeratan (kuat lemahnya) hubungan antara variabel dependen dan variabel independen.

b. Uji Ekonometri (Penyimpangan Asumsi Klasik)

1). Heterokedastisitas

Kasus Heterokedastisitas terjadi apabila variabel pengganggu tidak mempunyai varians yang sama untuk semua observasi. Akibat dari adanya heterokedastisitas antara lain: Walaupun penaksir OLS masih linier dan tidak bias, tetapi akan mempunyai varian yang tidak minimum lagi serta tidak efisien dalam

sampel kecil, Formulasi untuk menaksir varian dari penaksir-penaksir OLS secara umum adalah bias, Prediksi yang didasarkan pada koefisien parameter variabel bebas dari data awal akan mempunyai varian yang tinggi . Hal tersebut dapat dilambangkan .

$$E(u_i^2) = r^2 \dots\dots$$

Dimana:

$$r^2 = \text{varian}$$

Apabila didapat varians yang sama maka asumsi heteroskedastisitas (penyebaran yang sama) diterima. Untuk mendeteksi ada dan tidaknya masalah heteroskedastisitas adalah dengan menggunakan:

Menggunakan uji park pertama melakukan regresi atas model yang digunakan dengan OLS (Ordinary Least Square) tanpa memperhatikan adanya gejala heteroskedastisitas, kemudian dari hasil ini diperoleh besarnya residual. Kedua melakukan regresi atas residual dari hasil diatas sebagai variabel dependen. Regresi dilakukan satu persatu dengan masing-masing variabel bebas. Pernyataan diatas dapat ditulis sebagai berikut:

$$\ln e^2 = \beta_0 + \beta_1 \ln X_i$$

Dimana:

$$E = \text{residual}$$

$$X_i = \text{variable bebas}$$

$$H_0 = E(u_i^2) = r^2$$

$$H_1 = E(u_i^2) \neq r^2$$

Untuk menentukan ada dan tidaknya heteroskedastisitas dapat dilihat pada nilai koefisien β_1 pada persamaan tersebut. Jika nilai β_1 tidak signifikan maka H_0

diterima dan hal ini menunjukkan adanya homoskedastisitas. Tetapi jika β_1 signifikan maka H_1 diterima dan menunjukkan heteroskedastisitas.

2). Autokorelasi

Autokorelasi adalah keadaan yang menunjukkan dimana variabel gangguan pada periode tertentu berkorelasi dengan gangguan pada variabel lain, dengan kata lain variabel gangguan tidak random. Akibat dari adanya autokorelasi adalah Penaksir OLS tidak bias dalam penyemplengan berulang dan konsisten, Estimasi varian dari penaksir-penaksir OLS adalah bias akibatnya banyak nilai t statistik penaksir OLS akan tinggi sehingga tidak bisa dipercaya, nilai R squarenya terlalu tinggi sehingga tidak bisa dipercaya, kesalahan baku yang akan digunakan untuk peramalan tidak akan efisien.

Untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi ini dapat dilakukan dengan uji: Uji Lagrange Multiplier, Uji Breusch Godfrey dan Uji Durbin Watson Statistik (Gujarati, 1995)

$$d = 2 \left| \frac{1 - \sum e_i e_{i-1}}{\sum e_i} \right|$$

3). Multikolinieritas

Merupakan suatu keadaan dimana satu atau lebih variabel bebas terdapat korelasi dengan variabel bebas lainnya, atau dengan kata lain suatu variabel bebas merupakan fungsi linier dari variabel bebas lainnya. Sebab adanya masalah multikolinieritas adalah metode pengumpulan data yang dipakai, kendala dalam model atau populasi yang menjadi sampel, spesifikasi model, model yang berlebihan. Untuk menguji ada tidaknya multikolinieritas dapat menggunakan korelasi parsial atau menggunakan metode yang membandingkan koefisien-

koefisien korelasi yang dihasilkan dari korelasi matrik dengan nilai koefisien determinasi (R^2). Hipotesis yang digunakan menyatakan , apabila kuadrat dari koefisien korelasi lebih kecil daripada koefisien determinasi maka dalam model tidak dijumpai adanya masalah multikolinieritas.

Multikolinieritas adalah suatu hubungan yang sempurna diantara beberapa antara semua variable independen didalam suatu model regresi. Jika semua asumsi model regresi linier klasik terpenuhi, teori Gauss Markov menyatakan bahwa penaksir OLS adalah BLUE, yaitu penaksir tersebut efisien dan konsisten dalam arti penaksir tidak bias linier dan mempunyai variasi yang minimum.

Untuk mengatasi adanya masalah multikolinieritas antara lain dapat menggunakan informasi apriori, menggabungkan data lintas sektoral dengan data time series atau runtut waktu, mengeluarkan variabel dan bias spesifikasi, transformasi variabel, dengan menambah data baru atau dengan menggunakan metode koutsoyianis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Investasi

1. Pengertian Investasi

Investasi atau penanaman modal merupakan komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran agregat. Pada umumnya definisi tentang investasi berbeda secara sendiri - sendiri, disesuaikan dengan kondisi dan ruang. Oleh karena itu agak sulit memberikan pengertian perdefinitif, akan tetapi dari beragam definisi ini dapat di tarik kesimpulan bahwa investasi atau penanaman

modal terjadi apabila para pengusaha menggunakan uang tersebut untuk membeli barang-barang modal. Sadono Sukirno mendefinisikan atau mengartikan investasi sebagai berikut:

Pengeluaran - pengeluaran untuk membeli barang-barang modal dan peralatan peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang - barang modal dalam perekonomian yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa di masa depan (Sadono Sukirno, 1999 : 366).

Sedangkan menurut Komarrudin mendefinisikan bahwa Investasi adalah “Menempatkan uang atau dana dengan harapan memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang atau dana tersebut (Komarrudin, 1996 : 3)”.

Investasi dapat dibagi menjadi tiga golongan antara lain. Yang pertama adalah Investasi tetap perusahaan yang terdiri dari pengeluaran perusahaan atas mesin tahan lama, perlengkapan dan bangunan-bangunan seperti fasilitas pabrik dan perlengkapan mesin lainnya, investasi ini juga dapat disebut sebagai investasi tetap bisnis. Yang kedua adalah Investasi tempat tinggal umumnya terdiri dari investasi perumahan. Dan yang ketiga adalah investasi persediaan (Dorbusch, Fischer, 1990 : 269).

Bagian terbesar dari pengeluaran investasi adalah investai tetap bisnis. Istilah dari bisnis ini berarti barang-barang investasi yang dibeli oleh perusahaan untuk digunakan dalam produksi masa depan. Istilah tetap berarti bahwa pengeluaran ini adalah untuk modal yang akan menetap untuk sementara, sebagai lawan dari investasi persediaan, yang akan digunakan atau dijual dalam waktu dekat. Model investasi tetap bisnis standar disebut model investasi neoklasik. Model neoklasik mengkaji manfaat dan biaya bagi perusahaan pemilik barang-

barang modal. Model tersebut menunjukkan bagaimana tingkat investasi selain persediaan modal dikaitkan dengan produk modal marjinal, tingkat bunga dan aturan perpajakan yang mempengaruhi perusahaan.

Persediaan terdiri dari bahan baku, barang setengah jadi, dan barang jadi yang disimpan oleh perusahaan untuk kemudian dijual. Persediaan yang menarik adalah persediaan yang disimpan untuk memenuhi permintaan akan barang dikemudian hari. Perusahaan menyimpan persediaan karena barang-barang tidak dapat dibuat dengan seketika. Investasi persediaan berfluktuatif dengan perbandingan yang lebih besar daripada jenis investasi yang lain. Perusahaan mempunyai rasio persediaan dengan penjualan yang diinginkan.

Investasi perumahan terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga tunggal dan untuk keluarga besar, yang secara singkat kita sebut perumahan. Perumahan merupakan suatu aktiva/harta oleh karena umurnya yang panjang.

Definisi secara umum, investasi meliputi:

- a. Seluruh nilai pembelian pengusaha atas barang-barang modal dan pembelanjaan untuk mendirikan industri.
- b. Pengeluaran-pengeluaran masyarakat untuk mendirikan rumah-rumah tempat tinggal.
- c. Pertambahan dalam nilai stok - stok barang perusahaan berupa bahan mentah, barang yang belum selesai diproses dan barang jadi.

Dari ketiga jenis investasi tersebut yang paling penting adalah yang pertama yaitu seluruh nilai pembelian pengusaha atas barang-barang modal dan pembelanjaan untuk mendirikan industri.

Dalam analisis ekonomi, istilah investasi khususnya dihubungkan dengan investasi fisik. Investasi fisik menciptakan asset baru yang akan menambah kapasitas produksi suatu daerah.

2. Faktor-Faktor yang Dapat Mempengaruhi Investasi.

Berbeda dengan yang dilakukan oleh para konsumen (rumah tangga), yang membelanjakan sebagian terbesar dari pendapatan mereka untuk membeli barang dan jasa yang mereka butuhkan, penanam - penanam modal melakukan investasi bukan untuk memenuhi kebutuhan mereka tapi untuk mencari keuntungan.

Dengan demikian banyaknya keuntungan yang akan diperoleh besar sekali peranannya dalam menentukan tingkat investasi yang akan dilakukan oleh para pengusaha. Disamping oleh harapan dimasa depan untuk memperoleh untung, terdapat beberapa faktor lain yang akan menentukan tingkat investasi yang akan dilakukan dalam perekonomian.

Faktor-faktor yang dapat menentukan tingkat investsi diantaranya:

- a. Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan akan diperoleh.
- b. Tingkat bunga.
- c. Ramalan mengenai keadaan ekonomi dimasa akan datang.
- d. Tingkat inflasi.
- e. Kemajuan teknologi.
- f. Tingkat pendapatan dan perubahan-perubahannya.

3. Teori Investasi

a. Teori Investasi Keynes

Teori investasi Keynes berkaitan dengan apakah suatu proyek penanaman modal atau investasi layak untuk dilakukan atau tidak. Teknik untuk mengetahui apakah suatu proyek itu menguntungkan atau tidak, yaitu dengan membandingkan profitabilitas relatif proyek-proyek dengan mendiskontir hasil-hasil dimasa depan adapun teknik-teknik mendiskontir yang dikemukakan Keynes yaitu.

1) Nilai di Masa Depan dari Sejumlah Nilai Sekarang

Tujuan utama dari seseorang yang menanamkan modalnya adalah untuk menerima jumlah uang yang lebih besar dimasa yang akan datang. Ini berarti seseorang yang memutuskan meminjamkan uangnya dengan harapan untuk memperolehnya. Apabila uang tidak diinvestasikan lebih dari satu tahun, maka bunga yang diperoleh adalah bunga majemuk atau *Compounding of Interest* yaitu bunga yang ditanamkan atas bunga. Rumus untuk nilai dimasa depan dari sejumlah nilai sekarang adalah sebagai berikut (Soediyono, 1992 : 173)

$$C = P (1 + i/m)^n$$

Dimana: C adalah Nilai masa depan dari sejumlah nilai sekarang

P adalah Jumlah pokok pada tahun pertama

i adalah Tingkat bunga tahunan

m adalah Berapa kali bunga ditawarkan dalam satu tahun

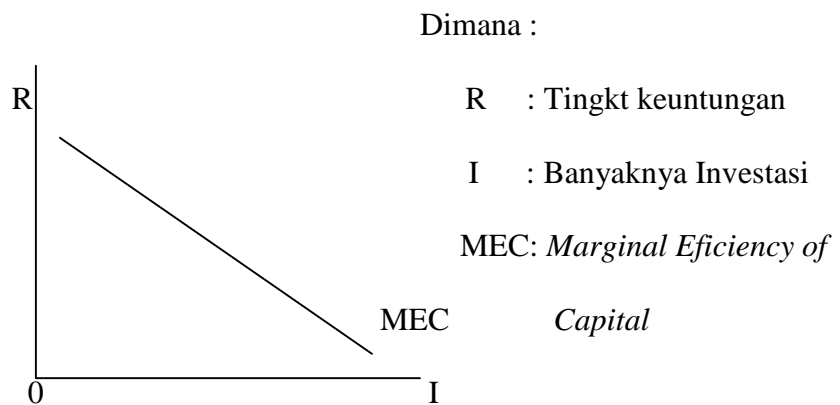
n adalah Jumlah periode dimana bunga diterima

Sehingga dapat disimpulkan bahwa jika tingkat bunga mengalami kenaikan nilai C juga akan naik sedangkan jika tingkat bunga nol, berarti tidak

ada manfaat dimasa depan dari dana yang diinvestasikan. Nilai di masa depan dari sejumlah nilai sekarang dapat diketahui dengan menggunakan tabel compounding faktor.

2). *Maeginal Efficiency Of Capital (MEC)*

Suatu usulan investasi dapat dinilai dengan mencari tingkat diskonto yang mempersamakan pengeluaran tunai sekarang dengan nilai sekarang dari penerimaan tunai masa depan. Karena suatu perusahaan mempunyai lebih dari satu usulan investasi untuk dipertimbangkan maka skedul *Marginal Efficiency Of Capital* atau Efisiensi Marjinal Modal dapat dibuat, dimana biasanya usulan-usulan investasi disusun secara berurutan berdasarkan tingkat hasil dari hasil yang terbesar ke hasil yang terkecil. Skedul *Marginal Efficiency Of Capital* mempunyai kemiringan yang negatif, karena usulan-usulan investasi disusun dari urutan tingkat hasil yang diharapkan dari yang terbesar ke yang terkecil. Skedul *Marginal Efficiency Of Capital* dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1 : Kurva *Marginal Efficiency Of Capital*

3). Perubahan- perubahan MEC

MEC dapat berubah karena ada beberapa faktor antara lain:

- a).Biaya aktiva sekarang

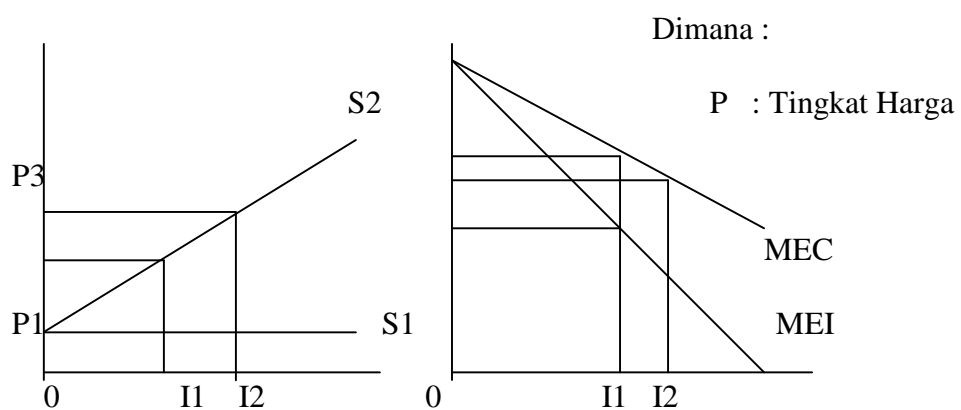
b).Jumlah dana yang dihasilkan selama umur aktiva yang dapat digunakan.

c).Distribusi jumlah dana-dana yang dihasilkan.

Kurva MEC naik jika biaya aktiva turun, maka jumlah dana yang dihasilkan kurva MEC berlereng negatif jika biaya aktiva naik. Jumlah dana-dana yang dihasilkan terpusat sepanjang periode bekerjanya aktiva tersebut. Faktor-faktor yang menentukan bentuk kurva MEC dipengaruhi oleh tindakan permintaan, kekuatan-kekuatan pasar dan pengharapan - pengharapan.

4). *Marginal Efficiency Of Invesment (MEI)*

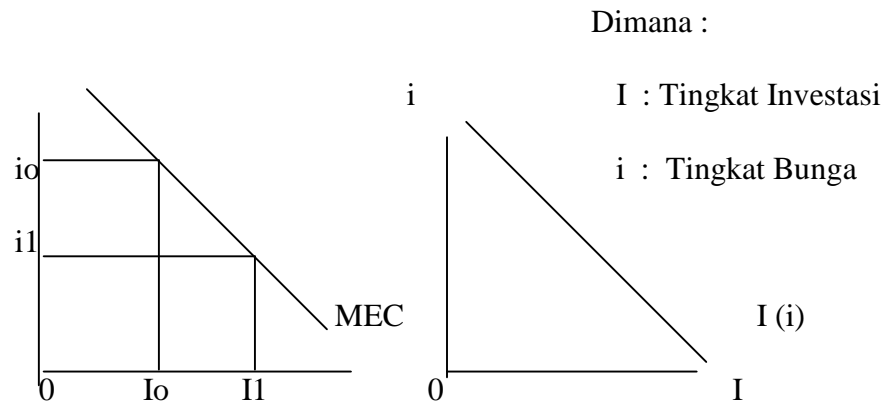
Dalam skedul *Marginal Efficiency Of Capital* terkandung asumsi bahwa industri barang modal mampu menawarkan peralatan dalam jumlah yang tidak terbatas pada biaya rata-rata yang konstan. Tetapi sangat mungkin bahwa rata-rata biaya akan barang modal baru akan naik akibat peningkatan penggunaan fasilitas produksi, maka *Marginal Efficiency Of Capital* dari seluruh usulan investasi akan turun dan marjinal efisiensi capital akan menjadi lebih curam daripada jika biaya penawaran barang modal baru dalam keadaan konstan. Pengaruh dari suatu kenaikan biaya penawaran terhadap tingkat hasil yang diharapkan dari usulan investasi dinamakan *The Marginal Efficiency of Invesment* atau efisiensi marjinal investasi, hal tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.2 : Kurva *Marginal Efficiency of Investment*

5). Skedul Permintaan Investasi

Banyak yang menganggap bahwa perusahaan menambah persediaan barang modal mereka bila tambahan modal tersebut menaikkan tingkat keuntungan. Yaitu perusahaan menambah persediaan barang modal meeka bila harapan tingkat keuntungan (r) dari suatu investasi lebih tinggi dari biaya pinjam (i) atau penggunaan dana yang diperlukan untuk membeli peralatan-peralatan baru. Perilaku ini dapat digambarkan sebagai berikut: jika suku bunga sebesar i_0 perusahaan akan menambah usulan investasi sebesar I_0 , jika suku bunga lebih rendah pada saat i_1 usulan tambahan investai akan menjadi menguntungkan dan perusahaan akan menambahkan investasi menjadi I_1 pada persediaan modal mereka. Skedul permintaan dari investasi merupakan suatu fungsi menurun suku bunga $I = f(i)$



Gambar 2.3 : Skedul Permintaan Investasi

b. Teori Akselerasi Investasi

Teori akselerasi investasi menjelaskan bahwa investasi netto menurut pengertian pertumbuhan pengeluaran agregat. Diasumsikan bahwa perusahaan secara keseluruhan memelihara suatu hubungan tertentu antara persediaan modalnya dengan tingkat output agregat, misalnya hubungan antara persediaan modal K dengan tingkat output agregat Y ditentukan sebagai $K = w Y$ dimana w , rasio barang modal/output, rasio antara persediaan modal yang diinginkan dengan tingkat output agregat, jadi investasi netto ΔK sama dengan $w \Delta Y$.

Tetapi teori akselerasi ini banyak mendapatkan kritik antara lain:

- 1). Mungkin ada keterlambatan (lag) dalam penambahan modal baik karena pembentukan barang modal membutuhkan waktu atau karena terdapat hambatan atau kemacetan dalam industri yang memproduksi barang modal.
- 2). Penggantian dan investasi netto didasarkan pada pengharapan jangka panjang dan bukan pada perubahan output pada waktu ini.
- 3). Perkembangan teknologi dapat menaikkan atau bahkan dapat menurunkan jumlah modal yang dibutuhkan untuk menghasilkan tingkat output tertentu.
- 4). Meskipun ada perubahan output agregat minimal, investasi akan naik jika beberapa perusahaan melakukan akumulasi kelebihan kapasitas bila permintaan turun sementara perusahaan lainnya menambahkan persediaan modalnya bila permintaan naik.

c. Teori Usaha Perlahan-lahan dan Dorongan Besar

Teori Investasi mengungkapkan bahwa investasi yang berlebihan dianggap tidak baik. Investasi seharusnya untuk memajukan usaha atau industri. Pembangunan masyarakat desa dan usaha - usaha yang melibatkan banyak tenaga kerja. Meskipun demikian dapat dilakukan kegiatan yang intensif kapital asal keseimbangan yang diraih lebih besar daripada keuntungan yang diperoleh dari kegiatan yang bersifat padat karya (Sadono Sukirno, 1995 : 129).

Teori dorongan besar menganjurkan investasi besar-besaran guna mengentaskan kemiskinan. Memaksimalkan output dengan mempergunakan teknik - teknik yang relatif produktif dengan kapital besar. Konsentrasi investasi besar - besaran ini untuk menghasilkan alat-alat kapital guna mempertahankan pendapatan dan pertumbuhan output. Konsumsi sebaiknya ditekan dan dititikberatkan pada skala ekonomi yang berupa produksi masa (Dorn bush,1990 : 278).

B. Sektor Properti

Properti adalah suatu kekayaan yang dimiliki oleh seseorang atau dapat diartikan sebagai kekayaan milik sendiri (Collins, 1999 : 267).

Sektor properti adalah sektor yang identik dengan pengembangan perumahan-perumahan atau pemukiman-pemukiman untuk golongan menengah keatas (Heinz Frick,1984 : 108).

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).

Menurut DPD REI Jawa Tengah secara garis besar properti terbagi atas:

1. Kawasan, terdiri dari: Perumahan, Industri, *Agro Estate*.
2. Apartemen, Kondominium dan town House.
3. Bangunan perkantoran dan Plaza.
4. Bangunan Lain , terdiri dari: Kawasan Wisata, Hotel, Gudang

Dalam penelitian ini peneliti membatasi sektor properti hanya 3 macam yaitu:

- a. Investasi Perkantoran dan perumahan. Berwujud bangunan-bangunan baik itu real estate, rumah susun atau rumah sederhana.
- b. Investasi Perhotelan. Meliputi investasi bangunan-bangunan untuk hotel-hotel, tempat-tempat peristirahatan yang umumnya ada di daerah pariwisata ataupun dikota-kota besar.
- c. Investasi konstruksi (Bangunan). Berwujud konstruksi bagi perindustrian seperti pembangunan pabrik, sarana dan prasarana yang ada.

Sifat-sifat umum dari sektor properti adalah:

- 1) Bahan bakunya tanah dan bangunan.
- 2) Kapital intensif atau padat modal.
- 3) Produk selalu berbeda.
- 4) Resiko cukup tinggi.
- 5) Sangat dipengaruhi oleh image perusahaan .
- 6) Timing memegang peranan yang sangat tinggi.

Beberapa hal yang diperkirakan berkaitan dengan perkembangan sektor properti:

- a) Pertumbuhan ekonomi Nasional secara umum, yang akan mencerminkan peningkatan kegiatan ekonomi dan pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan terhadap sektor properti.

- b) Perkembangan ekonomi sektoral terutama berkaitan dengan sektor industri yang berkaitan erat dengan permintaan kawasan industri, perbankan dan jasa yang berkaitan dengan perkantoran maupun fasilitas pendanaan, perdagangan, restoran dan hotel yang berhubungan dengan perhotelan dan pusat perbelanjaan, serta sektor konstruksi/bangunan yang berkaitan dengan sektor properti.
- c) Perkembangan indikator moneter seperti inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga, yang akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi dibidang properti.
- d) Kondisi makro yang diperkirakan menjadi kendala seperti neraca pembayaran dan pembangunan infrastruktur .

C. Inflasi

Inflasi merupakan masalah yang selalu dihadapi setiap perekonomian, tingkat inflasi yaitu persentasi kecepatan kenaikan harga-harga dalam suatu tahun tertentu dimana naiknya tingkat harga disertai dengan dampak negatif bagi masyarakat berupa tekanan taraf hidup.

Pada awal tahun 1970-an para pakar ekonomi mendefinisikan inflasi sebagai naiknya harga secara terus menerus. Kenaikan tingkat harga yang dimaksud harus meliputi harga-harga dari semua barang dan jasa. Kalau kenaikan harga satu atau dua barang saja (dalam sektor-sektor tertentu) dan bersifat musiman serta tidak mempunyai pengaruh lanjutan tidak dapat diartikan sebagai inflasi (Boediono,1985:161).

Inflasi merupakan suatu peningkatan harga umum dalam suatu perekonomian yang berlangsung secara terus menerus dari waktu ke waktu (collins, 1997: 146).

Dalam mempelajari inflasi terdapat dua konsep: yang pertama adalah tingkat harga yaitu tingkat harga rata-rata semua harga dalam sistem ekonomi, yang kedua adalah laju inflasi yaitu laju kenaikan tingkat harga secara umum (Lipsey 1995:17).

Inflasi terbagi menjadi tiga golongan antara lain:

1. Inflasi merayap atau disebut juga dengan inflasi ringan, inflasi ini mencapai 2 sampai 4 persen atau kurang dari 10 persen, inflasi ini biasanya tidak dapat dielakkan.
2. Inflasi sedang, inflasi ini dapat mencapai 10 sampai 30 persen.
3. Inflasi berat atau disebut juga dengan hyperinflasi, inflasi ini mencapai diatas 100 persen pertahun biasanya terjadi pada waktu peperangan atau ketidakstabilan politik.

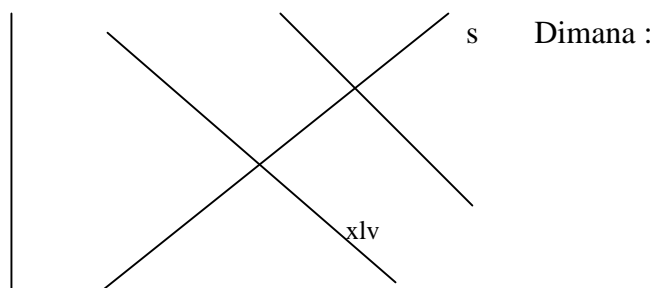
Inflasi merupakan suatu peningkatan tingkat harga umum dalam suatu perekonomian yang berlangsung secara terus menerus dari waktu ke waktu. Kenaikan harga tahunan dapat berupa peningkatan kecil (*creepinginflation*), atau tinggi (*hyperinflation*) dapat dihitung dengan menggunakan indeks harga (*price index*) konsumen yang menunjukkan prosentase perubahan harga konsumen pertahun. *Price index* adalah harga yang diharapkan dapat dipakai untuk memperlihatkan perubahan mengenai harga-harga barang, baik harga untuk semacam maupun berbagai macam dalam waktu dan tempat yang sama ataupun berlainan (sudjana,1991:181)

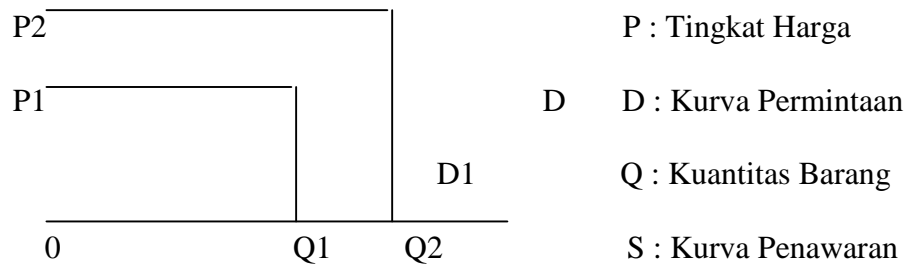
Pencegahan inflasi telah lama menjadi salah satu tujuan utama kebijakan makro ekonomi, inflasi dianggap sebagai sesuatu yang tidak diinginkan karena memberi pengaruh yang tidak baik terhadap distribusi pendapatan seperti masyarakat yang mempunyai pendapatan tetap akan menderita, kegiatan pinjam meminjam (pemberi pinjaman rugi, peminjam dapat diuntungkan), persaingan perdagangan internasional (ekspor relatif lebih mahal dan impor lebih murah).

Inflasi terjadi dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Yang dapat menimbulkan inflasi dapat digolongkan menjadi 2 yaitu:

- a. Inflasi Tarikan Permintaan, inflasi tarikan permintaan ini terjadi karena adanya kelebihan permintaan, sektor perusahaan tidak mampu melayani permintaan masyarakat dalam pasar. Kekurangan barang-barang akan mendorong pada kenaikan harga. Kelebihan permintaan pada tingkat kesempatan kerja penuh dari output nasional yang menarik keatas tingkat harga (inflasi yang ditarik dari permintaan), yang disebut sebagai *Demand Pull Inflation*.
- b. Inflasi desakan biaya, inflasi desakan biaya ini terjadi karena adanya peningkatan biaya faktor produksi atau input (upah dan bahan baku). Pertambahan biaya produksi akan mendorong perusahaan menaikkan harga, inflasi ini biasa disebut dengan *Cost Push Inflation* (Sadono Sukirno, 2000:483).

Sebab-sebab dari terjadinya inflasi dapat digambarkan sebagai berikut:

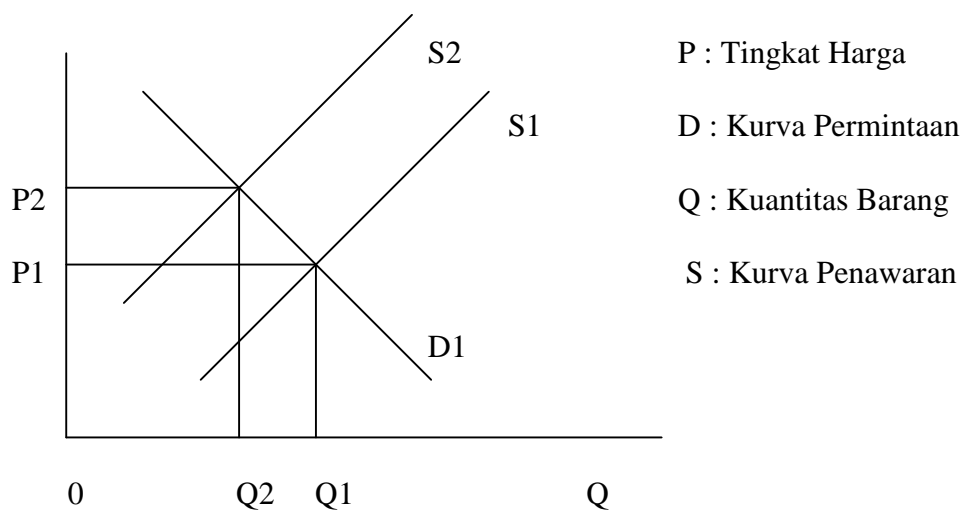




Gambar 2.4 : Inflasi karena Tarikan Permintaan

Pada saat permintaan D1 naik menjadi D2 maka kuantitas barang yang diminta naik dari Q1 menjadi Q2 karena perusahaan tidak dapat memenuhi permintaan maka perusahaan menaikkan harga dari harga P1 naik menjadi P2 maka terjadilah inflasi.

Dimana:



Gambar 2.5 : Inflasi karena Desakan Biaya

Pada saat biaya produksi naik maka penawaran dari perusahaan menjadi lebih sedikit ini dapat dilihat dari turunnya penawaran dari S1 menjadi S2, sehingga menyebabkan harga naik dari P1 menjadi P2 dan kuantitas barang yang diminta semakin sedikit atau turun dari Q1 menjadi Q2

Inflasi dapat berakibat buruk bagi perekonomian dan individu - individu serta masyarakat. Banyak para pakar ekonomi berpendapat bahwa inflasi yang ringan dapat sebagai stimulator pertumbuhan ekonomi. Apabila inflasi itu ringan

biasanya justru mempunyai pengaruh yang positif dalam arti inflasi dapat mendorong perekonomian untuk berkembang lebih baik yaitu meningkatkan pendapatan dan membuat masyarakat menjadi bergairah bekerja, menabung, maupun investasi. Sebaliknya apabila inflasi menjadi lebih serius atau parah keadaannya bahkan sering disebut hyperinflasi perekonomian tidak akan berkembang seperti yang diinginkan. 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).

Tidak adanya pertumbuhan ekonomi sebagai akibat inflasi bagi perekonomian sering disebabkan oleh beberapa faktor:

- 1). Inflasi menggalakkan penanaman modal spekulatif. Saat terjadi inflasi terdapat kecenderungan dimana para pemilik modal menggunakan uangnya untuk investasi yang spekulatif karena akan lebih menguntungkan daripada investasi yang produktif.
- 2). Tingkat bunga meningkat dan akan menurunkan investasi. Makin tinggi tingkat inflasi maka makin tinggi tingkat suku bunga. Tingkat suku bunga tinggi akan mengurangi kegairahan penanam modal untuk mengembangkan usahanya sehingga pengusaha mengurangi investasinya.
- 3). Inflasi menimbulkan ketidakpastian mengenai keadaan ekonomi dimasa depan. Inflasi yang tidak segera dapat dikendalikan maka akan melaju cepat. Akhirnya inflasi dapat menimbulkan ketidakpastian arah perkembangan ekonomi.

- 4). Menimbulkan masalah neraca pembayaran. Inflasi akan menyebabkan harga barang-barang impor lebih murah dari harga barang-barang yang dihasilkan di dalam negeri. Aliran modal akan banyak yang keluar negeri sehingga menyebabkan defisit neraca pembayaran.

Akibat buruk bagi individu dan masyarakat adanya inflasi antara lain:

- 1). memperburuk distribusi pendapatan. Adanya inflasi akan melebarkan ketidaksamaan distribusi pendapatan.
- 2). Pendapatan riil merosot. Dalam masa inflasi biasanya akan menaikkan tingkat harga terlebih dahulu baru menaikkan tingkat upah, oleh sebab itu inflasi akan cenderung menimbulkan kemerosotan pendapatan riil para pekerja.
- 3). Nilai riil tabungan merosot. Nilai riil tabungan akan merosot akibat adanya inflasi.

D. Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga terdiri dari tingkat suku bunga riil dan tingkat suku bunga nominal. Tingkat suku bunga nominal adalah tingkat suku bunga yang di laporkan sedangkan tingkat suku bunga riil adalah tingkat suku bunga yang sudah disesuaikan dengan tingkat inflasi.

Gagasan mengenai tingkat suku bunga riil adalah sangat penting. Misalkan tingkat suku bunga nominal atau suku bunga yang ditetapkan dalam perjanjian adalah 10 persen. Kemudian terjadi kenaikan harga 10 persen atau dapat dikatakan pula bahwa inflasi yang terjadi sebesar 10 persen. Seseorang yang akan meminjam uang pada awal tahun sebesar Rp100.000 maka akan membayar

sebesar Rp 110.000 pada akhir tahun. Tetapi uang pengembalianya tersebut menghasilkan pembelian barang-barang yang lebih sedikit daripada jumlah uang yang dipinjam pada waktu awal tahun karena belum mengalami kenaikan harga. Apabila laju inflasi adalah 10 persen, maka Rp110.000 yang dibayarkan pada akhir tahun akan membeli sejumlah barang yang dapat dibeli dengan Rp 100.000 yang mula-mula pada awal tahun. Jadi suku bunga riil yang diterima adalah nol meskipun suku bunga nominal adalah 10 persen . Dengan tingkat suku bunga nominal yang sudah ditentukan, suku bunga riil adalah lebih rendah jika semakin tinggi inflasi. Selanjutnya dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$R = I - \pi$$

Dimana:

R = Tingkat suku bunga riil

I = Tingkat suku bunga nominal

π = Tingkat inflasi

Mengenahi pengaruh tingkat suku bunga riil terhadap besarnya pengaruh investasi, baik menggunakan pendekatan sederhana maupun pendekatan yang lebih rumit menghasilkan kesimpulan bahwa investasi merupakan fungsi tingkat bunga riil dengan $\Delta I / \Delta r < 0$, dalam arti meningkatnya suku bunga riil atau r , mengakibatkan berkurangnya investasi dan sebaliknya, menurunnya tingkat suku bunga riil mengakibatkan bertambahnya pengeluaran untuk investasi (Suparmoko, 1991 : 94).

Menurut kaum klasik tingkat suku bunga itu merupakan hasil interaksi antara tabungan dan (S) dan Investasi (I). Keynes mempunyai pandangan yang berbeda, tingkat suku bunga menurutnya ditentukan oleh penawaran dan

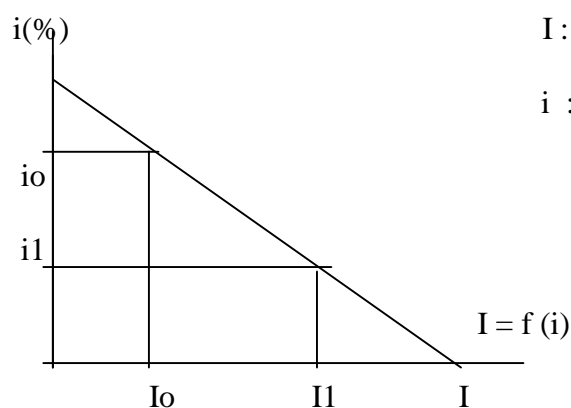
permintaan akan uang (ditentukan dalam pasar uang). Uang akan mempengaruhi kegiatan ekonomi, sepanjang uang ini mempengaruhi tingkat bunga, perubahan tingkat bunga selanjutnya akan mempengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi (Nopirin, 1997 : 94).

Tingkat suku bunga ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran dana dipasar uang, semakin murah biaya peminjaman uang maka semakin banyak uang yang diminta oleh rumah tangga dan dunia usaha. Aliran Keynes memperdebatkan bahwa rencana investasi terutama ditentukan oleh harapan dunia usaha mengenai kegiatan ekonomi dimasa yang akan datang. Investasi dapat ditentukan oleh besarnya tingkat suku bunga. Apabila tingkat suku bunga tinggi maka jumlah investasi akan mengalami penurunan dan apabila tingkat suku bunga turun maka jumlah investsi akan mengalami kenaikan sehingga dapat dikatakan bahwa antara tingkat suku bunga dengan jumlah investasi mempunyai hubungan yang negatif (Sadono Sukirno, 1997 : 108). Hubungan antara tingkat suku bunga dengan investasi dapat digambarkan sebagai berikut:

Dimana :

I : Tingkat Investasi

i : Tingkat suku bunga



Gambar 2.6 : Hubungan antara Investasi Dengan Suku Bunga

Pada saat suku bunga tinggi yaitu i_0 maka investasi yang dilakukan oleh para pengusaha lebih sedikit yaitu sebesar I_0 , ketika suku bunga mengalami penurunan yaitu pada saat i_1 maka investasi yang dilakukan oleh pengusaha mengalami kenaikan yaitu sebesar I_1

E. Produk Domestik Regional Bruto

Produk domestik regional bruto dapat 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 disuatu wilayah.

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. Nilai-nilai PDRB dengan harga konstan atau riil penting karena dapat mencerminkan pertumbuhan output atau produksi yang sesungguhnya terjadi. PDRB nominal tidak

mencerminkan pertumbuhan output yang sesungguhnya bila terjadi perubahan tingkat harga secara umum (Faried Wijaya, 1989: 16)

Untuk menghitung angka-angka produk domestik regional bruto ada tiga pendekatan yang dapat digunakan, yaitu:

1. Menurut pendekatan produksi, Produk domestik regional bruto adalah jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh berbagai unit produksi yang berada disuatu wilayah atau propinsi dalam jangka waktu 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. Menurut pendekatan pendapatan, Produk domestik regional bruto merupakan balas jasa yang diterima oleh faktor-faktor produksi yang ikut serta dalam proses produksi disuatu wilayah dalam waktu tertentu. Balas jasa yang dimaksud adalah upah dan gaji ,sewa tanah, bunga modal dan keuntungan, semuanya sebelum dipotong pajak penghasilan dan pajak langsung lainnya.
3. Menurut pendekatan pengeluaran, produk domestik regional bruto adalah semua komponen pengeluaran akhir seperti: pengeluaran konsumsi rumah tangga dan lembaga swasta nirlaba, konsumsi pemerintah, pembentukan modal tetap, perubahan stok, ekspor neto dalam jangka waktu tertentu. Ekspor neto merupakan ekspor dikurangi impor. Ekspor

impor yang dimaksud adalah keluar atau masuk barang dan jasa dari propinsi ke propinsi yang lain (BPS, 1999: 2)

Hubungan pendapatan dengan investasi dapat dilihat dari fungsi investasi terhadap pendapatan. Fungsi investasi dengan pendapatan ada dua macam yaitu fungsi investasi autonomos dan fungsi investasi terpengaruh (Sadono sukirno, 1997).

Fungsi investasi autonomos menyatakan bahwa apabila pendapatan naik maka investasi yang terjadi tetap atau dapat dikatakan bahwa meskipun pendapatan naik investasi akan tetap atau tidak berubah. Fungsi investasi terpengaruh menyatakan bahwa apabila pendapatan naik maka investasi akan mengalami kenaikan, atau dapat dikatakan bahwa investasi akan terpengaruh dengan adanya perubahan pendapatan (Faried wijaya, 1989, 77)

Investasi merupakan fungsi dari pendapatan maka apabila semakin tinggi tingkat pendapatan maka semakin besar pula pengeluaran untuk investasi. Positifnya hubungan antara pendapatan regional dengan pengeluaran investasi dapat diuraikan sebagai berikut. Produsen dengan mendasarkan pada asumsi rasionalitas, hanya mau mengadakan investasi selama proyek investasi yang bersangkutan akan mendatangkan keuntungan. Salah satu faktor yang menyebabkan sebuah proyek investasi dapat diperkirakan akan mendatangkan keuntungan ialah adanya permintaan akan barang dan jasa yang akan dihasilkan oleh proyek investasi tersebut yang cukup memadai. Kita mengetahui bahwa meningkatnya tingkat pendapatan mempunyai tendensi mengakibatkan meningkatnya permintaan akan barang-barang dan jasa-jasa konsumsi.

Dengan demikian kiranya jelas bahwa meningkatnya tingkat pendapatan regional akan mengakibatkan meningkatnya jumlah proyek-proyek investasi yang diterima, dalam arti dilaksanakan oleh pengembang (Soediono, 1981: 60).

Perlu disadari bahwa tingkat pendapatan regional yang tinggi akan meningkatkan pendapatan masyarakat, dan selanjutnya tingkat pendapatan masyarakat yang tinggi tersebut akan memperbesar permintaan terhadap barang-barang dan jasa. Maka keuntungan perusahaan akan bertambah tinggi dan ini akan mendorong dilakukannya lebih banyak investasi. Dengan kata lain apabila pendapatan regional bertambah tinggi maka investasi akan bertambah tinggi pula.

F. Hasil Penelitian Sebelumnya

Investasi merupakan unsur penting dalam pembangunan ekonomi sebagaimana yang terjadi dewasa ini. Beberapa penelitian yang telah mengamati perilaku investasi yang terjadi di Indonesia yaitu antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Tri Utami Sari terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi penanaman modal sektor properti di Indonesia pada tahun 1989-1999. Pendapatan nasional, tingkat suku bunga riil, inflasi secara individu signifikan dalam mempengaruhi variabel penanaman modal sektor properti di Indonesia tahun 1989-1999. Secara bersama-sama juga signifikan dalam mempengaruhi penanaman modal sektor properti. Pendapatan nasional mempunyai pengaruh yang positif terhadap tingkat penanaman modal, tingkat suku bunga mempunyai pengaruh yang negatif terhadap tingkat

penanaman modal, dan tingkat inflasi juga mempunyai pengaruh yang negatif terhadap penanaman modal sektor properti.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Prihastuti terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi investasi manufaktur di Jawa Tengah pada tahun 1975-1999 mencakup PDRB Riil, tingkat bunga deposito, Deregulasi secara signifikan mempengaruhi investasi manufaktur di Jawa Tengah. PDRB Riil mempunyai pengaruh yang positif terhadap tingkat investasi sektor manufaktur di Jawa Tengah pada tahun 1975-1999, tingkat bunga deposito mempunyai pengaruh yang negatif terhadap tingkat investasi. Deregulasi pemerintah mempunyai pengaruh positif terhadap tingkat investasi.

Dengan adanya penelitian-penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa tingkat bunga, inflasi, PDRB dapat mempengaruhi tingkat investasi dan penanaman modal. Penelitian-penelitian tersebut juga dapat mendukung teori yang ada. Didalam teori dikatakan bahwa faktor-faktor yang dapat mempengaruhi investasi antara lain tingkat inflasi, tingkat suku bunga, tingkat pendapatan, ramalan masa depan serta kemajuan teknologi. Dalam teori dikatakan bahwa inflasi dan suku bunga mempunyai pengaruh yang negatif, dan pendapatan mempunyai pengaruh positif, yang sesuai dengan penelitian diatas.

BAB III

GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Umum

1. Letak Geografis Jawa Tengah

Jawa Tengah sebagai salah satu propinsi di Jawa, letaknya diapit oleh dua propinsi besar yaitu Jawa Barat dan Jawa Timur. Propinsi Jawa Tengah merupakan salah satu dari 33 propinsi di Indonesia yang terletak diantara $5^{\circ}40^1$ dan $8^{\circ}30^1$ Lintang Selatan dan antara $108^{\circ}30^1$ dan $111^{\circ}30^1$ Bujur Timur. Jarak terjauh dari Barat ke Timur adalah 263 Km sedang jarak terjauh dari Utara ke Selatan 226 Km. Sebelah barat berbatasan dengan propinsi Jawa Barat, sebelah timur dengan propinsi Jawa Timur dan sebelah selatan dengan Daerah Istimewa Yogyakarta dan Samudra Indonesia. Luas daerah propinsi Jawa Tengah pada tahun 2001 adalah 32.547,46 Km atau sekitar 3,25 hektar. Merupakan 25,6 persen dari luas pulau Jawa atau 1,78 persen dari luas wilayah Indonesia.

2. Keadaan iklim

Menurut stasiun klimatologi kelas satu Semarang, suhu udara rata-rata di Jawa Tengah Tahun 2001 berkisar antara 18 sampai 28 celcius. Karena itu dari segi klimatologis, Jawa Tengah memiliki iklim yang bersifat tropis dengan musim hujan dan musim kemarau silih berganti sepanjang tahun. Tempat-tempat yang letaknya dekat pantai mempunyai suhu udara rata-rata relatif tinggi. Sementara itu suhu rata-rata tanah berimpit sekitar antara 22-45 derajat celcius.

Sedangkan untuk kelembaban udara rata-rata bervariasi dari 70 persen sampai dengan 94 persen. Selama tahun 1998 curah hujan tinggi terdapat distasiun iklim Cadas Lintang Wonosobo sebanyak 5.547 mm dan hari hujan terbanyak terdapat distasiun iklim meteorology Cilacap sebanyak 235 hari.

3. Pembagian Fisiografis.

Secara fisiografis, Propinsi Jawa Tengah dibagi kedalam beberapa daerah antara lain:

a. Daerah Gunung-gunung Berapi

Daerah ini terdapat dibagian tengah wilayah Jawa Tengah. Gunung-gunung berapi di daerah Jawa Tengah tersebut masih aktif dan merupakan daerah gunung berapi muda. Gunung berapi paling aktif hingga sekarang adalah Gunung Merapi. Gunung-gunung berapi lainnya di daerah ini antara lain: Gunung Slamet, Gunung Regojembangan, Gunung Perahu, Gunung Sindoro, Gunung Sumbing, Gunung Merbabu Ungaran, Gunung Muria, Gunung Lawu.

b. Daerah Antiklinal Serayu Utara dan Kendeng.

Daerah ini merupakan mata rantai penggabung antara pegunungan Bogor di Jawa Barat dengan pegunungan Kendeng di Jawa Tengah bagian timur. Lebar daerah ini antara 30-50 Km dan membujur hampir sepanjang wilayah Jawa Tengah dengan diselingi beberapa gunung berapi. Daerah ini juga mencakup dataran tinggi dieng yang mempunyai potensi untuk pengembangan tenaga panas bumi. Antiklinal rentang terdiri dari dataran alluvial lebarnya rata-rata 50 Km, bermula dari bagian selatan Pati ketimur sampai perbatasan Jawa Timur.

c. Daerah Pegunungan Selatan

Daerah

ini merupakan daerah lanjutan dari pegunungan selatan Jawa Barat bermula dari sebelah barat Pulau Nusakambangan tenggelam di Samudra Hindia dan akhirnya berbentuk pegunungan seribu yaitu didaerah Istimewa Yogyakarta bagian selatan dan dari daerah kabupaten Wonogiri. Pegunungan ini pada umumnya berupa batu kapur dan banyak aliran sungai dibawah tanah.

d. Daerah Depresi Tengah

Daerah

ini berada dibagian tengah wilayah Jawa Tengah terpisah menjadi beberapa bagian yaitu Lembah Serayu, Lembah Progo, di kabupaten Magelang, dataran rendah Sragen dan daerah sekitar Randublatung.

e. Daerah Perbukitan Serayu

Daerah

ini mencakup dua bagian yaitu bagian timur dan bagian barat dipisahkan oleh lembah Jati Lawang. Letaknya didekat Pantai Jawa Tengah, selatan bagian barat dengan penyebaran di kabupaten Cilacap bagian tengah terus ketimur hingga sampai pada kabupaten Purworejo.

f. Daerah Dataran Rendah Alluvial Pantai Utara

Daerah ini mempunyai lahar maksimum 40Km. Penyebarannya dimulai dari bagian utara brebes ketimur sampai kabupaten Batang. Kemudian dimulai lagi dari kabupaten Kendal bagian utara ke kotamadya Semarang terus ketimur sampai kabupaten Rembang bagian utara.

g. Daerah Antiklinal Rembang.

Daerah ini terdiri dari dataran-dataran alluvial, yang lebarnya rata-rata 50 Km bermula dari bagian selatan kabupaten Pati ketimur sampai perbatasan Jawa Timur. Daerah ini yang tertinggi adalah 500 meter dari permukaan laut, meliputi sebagian besar Jawa Timur bagian timur laut.

4. Luas Daerah dan Pembagian Administrasi

Secara administrasi daerah tingkat satu Propinsi Jawa Tengah terbagi menjadi 29 kabupaten dan 6 kotamadya. Luas wilayah Jawa Tengah pada Tahun 2001 tercatat sebesar 3,25 juta Hektar. Luas yang ada terdiri dari 1,00 juta Hektar (30,74%) lahan sawah dan 2,26 juta Ha (69,30%) bukan lahan sawah, dibandingkan dengan tahun sebelumnya lahan sawah meningkat 0,11% sedangkan bukan lahan sawah berkurang 0,05%.

Menurut penggunaannya, luas lahan sawah terbesar berpengairan teknis 38,48%, selainnya berpengairan setengah teknis, sederhana, tadah hujan dan lain-lain. Dengan menggunakan teknis irigasi yang baik potensi lahan sawah yang dapat ditanami padi lebih dari dua kali sebesar 68,55% selanjutnya lahan kering peruntukannya adalah untuk tegal atau huma sekitar 34,5%, bangunan sekitar 25,32% dan hutan negara 25,16% sedangkan sisanya antara lain untuk padang rumput, tambak, kolam dan lain sebagainya

5. Pembagian Hidrologi

Dari segi minerologi, bahan tambang atau galian yang dimiliki bahan tambang telah diusahakan seperti mangan, gips, fosfat, marmer, pasir besi dan gamping. Sedangkan yang lainnya masih memerlukan penelitian, guna pengembangan potensi bahan tambang galian di Jawa Tengah

Dari segi hidrologi, Jawa Tengah memiliki berbagai sumber air yang dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kebutuhan rumah tangga, irigasi, industri, prasarana perhubungan maupun kepentingan yang lain. Sumber air tersebut dapat dibedakan atas:

a. Yang berada di permukaan tanah berupa

- 1) Sungai-sungai besar yang mengalir ke Laut Jawa seperti Pemali, Comal, Rabut, Kuto, Tuntang, Serang, Lusi, Juana dan yang mengalir ke Samudra Hindia yaitu seperti Citanduy, Serayu, Bogowonto, Progo dan Elo, adapun Bengawan Solo merupakan sungai yang melintasi daerah Tegal dan Jawa Tengah
- 2) Waduk-waduk besar seperti yang terdapat di daerah Grobogan, Pati, Blora, Karanganyar, Sragen, Wonogiri, Klaten, Sukoharjo, Tegal, Brebes, Wonosobo dan waduk kecil serta cek dam yang terbesar diberbagai wilayah, menampung air dari sungai-sungai di Jawa Tengah.
- 3) Laut dan pantai yang membentang di sebelah utara dan selatan Jawa Tengah mengandung potensi untuk sumber penghidupan yang luas berupa ikan dan hasil-hasil laut lainnya serta memberikan pengaruh

yang besar terhadap kehidupan masyarakat terutama penduduk yang di sepanjang pantai

4) Air tanah yang apabila diusahakan dapat dimanfaatkan untuk air minum maupun pengairan pedesaan. Daerah-daerah yang mempunyai potensi air tanah yang tinggi antara lain sekitar Gunung Muria, Gunung Ungaran, daerah Kedu dan Lembah Serayu.

b. Air tanah yang apabila diusahakan dapat dimanfaatkan untuk air minum maupun pengairan pedesaan. Daerah-daerah yang mempunyai potensi air tanah yang tinggi antara lain: sekitar Gunung Muria, Gunung Ungaran, daerah Kedu dan Lembah Serayu.

Dari segi biotis, Jawa Tengah memiliki flora yang terdiri dari beraneka ragam tumbuhan alamiah maupun tanaman dalam bentuk hutan, tanaman perkebunan, tanaman pertanian dan pekarangan yang semuanya dimungkinkan oleh keadaan alam Jawa Tengah. Adapun di Jawa Tengah termasuk tipe Asia, yakni dari jenis-jenis yang sudah punah (Gajah dan Badak) dan jenis-jenis yang masih ada sampai sekarang baik yang ditenakkan para penduduk maupun yang tidak ditenakkan serta berbagai jenis ikan, binatang amfibia dan reptilia.

B. Jumlah Penduduk di Jawa Tengah.

1. Pertambahan dan pertumbuhan penduduk.

Keadaan kependudukan suatu daerah dapat memberikan gambaran kondisi suatu wilayah secara umum. Hal ini karena masalah kependudukan merupakan masalah yang kompleks dan serius, tidak saja untuk negara-negara maju tetapi juga negara-negara berkembang seperti Indonesia. Disatu pihak pertambahan

penduduk akan meningkatkan jumlah tenaga kerja yang menjadi tenaga potensial pembangunan. Dipihak lain pertumbuhan penduduk dapat menimbulkan masalah social dan ekonomi dengan segala akibatnya yang tidak mudah untuk diatasi.

Laju pertumbuhan penduduk 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 dan angka kematian, sedangkan angka migrasi tidak dapat dikendalikan. Salah satu upaya untuk menurunkan angka kelahiran adalah dengan mnggunakan cara melaksanakan program Keluarga Berencana. Kemudian untuk menurunkan angka kematian adalah dengan cara meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan khususnya bagi ibu hamil, bayi dan anak dibawah usia lima tahun (balita).

Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional Tahun 2001, jumlah penduduk Jawa Tengah tercatat sebesar 31,06 juta jiwa atau sekitar 15 persen dari jumlah penduduk Indonesia. Ini menempatkan Jawa Tengah sebagai propinsi ketiga di Indonesia dengan jumlah penduduk terbanyak disamping Jawa Timur dan Jawa Barat. Dan pada tahun 2002, jumlah penduduk Jawa tengah diperkirakan sebesar 32,08 juta jiwa. Jumlah penduduk perempuan lebih besar dibandingkan jumlah penduduk laki-laki, ditunjukkan oleh rasio jenis kelamin (rasio jumlah penduduk laki-laki terhadap jumlah penduduk perempuan), sebesar 99.

Pertumbuhan penduduk yang pesat ini dapat menggambarkan bahwa penduduk yang berada di Jawa Tengah dari tahun ketahun mengalami kenaikan ini menyebabkan kebutuhan penduduk baik pangan, sandang maupun papan. Untuk memenuhi kebutuhan penduduk maka diperlukan suatu kegiatan investasi

untuk menghasilkan barang atau jasa yang diperlukan, khususnya untuk memenuhi kebutuhan penduduk akan perumahan dan pemukiman. Dengan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi diperlukan investasi sektor properti agar dapat tumbuh seimbang dalam wilayah yang terencana. Dibawah ini data tentang pertambahan dan pertumbuhan penduduk di Jawa Tengah.

Tabel 3:1: Jumlah Penduduk, Pertambahan Penduduk dan Pertumbuhan Penduduk Tahun 1996-2001 (dalam orang)

Tahun	Jumlah Penduduk	Pertambahan Penduduk	Pertumbuhan Penduduk
1996	29.519.447	206.026	0,70 %
1997	29.689.845	179.398	0,61 %
1998	29.907.479	208.634	0,70 %
1999	30.385.445	477.966	1,59 %
2000	30.761.221	375.776	1,73 %
2001	31.063.813	302.597	0,98 %

Sumber: BPS Jawa Tengah, Jawa Tengah dalam Angka

2. Angkatan Kerja

Keadaan angkatan kerja suatu daerah dapat memberikan gambaran kondisi perekonomian suatu wilayah. Angkatan kerja dapat mempunyai dampak yang positif maupun dampak yang negatif. Mempunyai dampak yang positif terhadap perekonomian apabila angkatan kerja suatu daerah jumlahnya banyak serta memiliki ketrampilan dan produktivitas yang tinggi, dengan produktivitas yang tinggi angkatan kerja mampu bekerja dengan baik pendapatan yang diterima tinggi, pendapatan yang tinggi akan meningkatkan perekonomian suatu daerah. Angkatan kerja memiliki dampak yang negatif jumlah banyak dan apabila tidak mempunyai ketrampilan serta tidak mempunyai produktivitas tinggi, sehingga

banyak yang menganggur, dengan banyaknya angkatan kerja yang menganggur maka perekonomian akan memburuk.

Angkatan kerja di daerah Jawa Tengah dari Tahun 1996-2001 selalu mengalami kenaikan. Jumlah angkatan kerja Tahun 1996 sebesar 543.281 sedangkan pada tahun 1997 sebesar 599.237 sehingga pada tahun 1997 angkatan kerja Jawa Tengah mengalami pertambahan sebesar 55.956. Jumlah angkatan kerja dari tahun 1996-2001 yang paling tinggi adalah pada tahun 1999 yaitu sebesar 4,3%. Angkatan kerja pada tahun 2000-2001 berturut-turut mengalami penurunan yaitu sebesar 637.900 dan 578.190.

Dalam rangka pembangunan jangka panjang ketenagakerjaan yang sifatnya menyeluruh di semua sektor dan daerah ditujukan pada perlindungan dan pengawasan serta peningkatan mutu akan kemampuan tenaga kerja guna melaksanakan upaya tersebut maka dinas tenaga kerja propinsi Jawa Tengah telah menempuh beberapa kegiatan sebagai berikut:

a. Usaha peningkatan kesejahteraan pekerja di dalam maupun diluar perusahaan dengan jalan antara lain:

- 1) Mengupayakan kesejahteraan pekerja dengan pembinaan pelaksanaan upah minimum oleh perusahaan
- 2) Melaksanakan pembinaan atau pembentukan koperasi karyawan di perusahaan

b. Usaha mengatasi pengangguran dan pemberian kerja pada penganggur dengan jalan antara lain:

- 1) Memberikan pekerjaan sementara dengan proyek pemberian kerja.
- 2) Memberikan ketrampilan kepada penganggur atau pencari kerja.

3) Pembinaan usaha mandiri.

c. Usaha yang menjurus program nasional antara lain:

1) peningkatan program asuransi tenaga kerja.

2) Peningkatan program KB diperusahaan swasta

Di bawah ini data angkatan kerja di Jawa Tengah tahun 1996-2001.

Tabel 3.2 : Jumlah Angkatan Kerja di Jawa Tengah Tahun 1996-2001
(dalam orang)

Tahun	Jumlah	Pertambahan dan Penurunan	Pertumbuhan
1996	543.281	35.966	7,08%
1997	599.237	55.956	10%
1998	831.435	367.039	61%
1999	867.226	35.791	4,3%
2000	637.900	229.326	35%
2001	578.190	59.710	9,3%

Sumber: BPS Jawa Tengah, Jawa Tengah dalam Angka

3. Komposisi Penduduk Menurut Lapangan Usaha

Lapangan usaha penduduk daerah dapat memeberikan gambaran kegiatan ekonomi warga masyarakat secara umum. Jenis-jenis mata pencaharian penduduk dipengaruhi oleh sumber daya yang tersedia seperti manusia, alam, tehnologi, dan modal. Faktor lain yang juga ikut mempengaruhi kondisi ekonomi penduduk adalah tingkat ketrampilan yang dimiliki, tingkat pendidikan penduduk yang dicapai dan lapangan kerja yang tersedia didaerah penduduk. Penduduk bekerja dibermacam-macam lapangan usaha, ada yang disektor pertanian, sektor pertambangan, sektor industri pengolahan, sektor listrik, sektor perdagangan, sektor angkutan, sektor bangunan dan keuangan, sektor jasa serta sektor yang lain. Pada tahun 2001 banyak penduduk Jawa Tengah yang bekerja disektor jasa yaitu sebesar 10.054 orang. Sektor yang paling sedikit pencari kerjanya adalah sektor

angkutan, pada sektor ini penduduk yang bekerja hanya 1.559 orang disusul dengan sektor listrik yang sebesar 1.646 orang.

Dibawah ini terdapat data banyaknya pencari kerja yang ditempatkan menurut lapangan usaha.

Tabel 3.3: Banyaknya Pencari Kerja yang Ditempatkan Menurut Lapangan Usaha Tahun 1996-2001 (dalam orang)

Lapangan Usaha	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Pertanian	23.726	30.710	29.395	15.493	11.834	2.969
Pertambangan	0	885	45	110	58	0
Industri Pengolahan	35.662	36.958	25.237	26.440	16.446	7.037
Listrik, gas, dan air	0	208	24	500	3.385	1.646
Bangunan	1.481	8.905	10.216	9.782	5.900	2.992
Perdagangan besar	2.572	4.621	4.364	8.114	4.794	3.625
Angkutan	271	2.438	112	1.697	1.465	1.559
Keuangan, asuransi	24.471	24.591	13.362	7.600	4.164	3.311
Jasa kemasyarakatan	7.456	29.333	28.995	37.393	24.365	10.051

Sumber: BPS Jawa Tengah, Jawa Tengah dalam Angka

C. Perkembangan Investasi Properti

Perkembangan properti di Jawa Tengah mengalami pertumbuhan dan penurunan yang tidak menentu. Investasi properti secara garis besar dibagi menjadi tiga macam yaitu: Investasi perkantoran dan perumahan, investasi perhotelan, investasi konstruksi atau bangunan. Investasi di sektor perumahan adalah pembangunan kawasan perumahan, yang dibagi menjadi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Selain menginginkan pertumbuhan perekonomian yang tinggi pemerintah Jawa Tengah juga menginginkan tercapainya pembangunan keseluruhan anggota masyarakat dengan cara meningkatkan taraf kehidupan dipertanian dengan pembangunan perumahan.

Termasuk dalam investasi perhotelan adalah pembangunan apartemen, kondominium, hotel, rumah makan, dan kawasan wisata. Untuk pembangunan

apartemen dan kondominium dilaksanakan untuk daerah-daerah dengan harga tanah mahal mengingat letaknya dengan pusat kota. Pembelian apartemen dan kondominium disamping harganya cukup tinggi juga memiliki initial investment sangat tinggi dan beresiko, secara keseluruhan fasilitas dan pengelolaannya memegang peranan penting bagi investasi disektor perhotelan.

Kegiatan konstruksi atau bangunan di Jawa Tengah meliputi kegiatan pembangunan gedung, sarana dan prasarana angkutan, jaringan listrik, bendungan dan irigasi, dan konstruksi lainnya. Asosiasi yang bergerak di bidang konstruksi seperti Asosiasi Konstruksi Indonesia (AKI) dan Non AKI seperti Gapensi, Asosiasi Konstruksi Listrik Indonesia (AKLI) mempunyai pengaruh terhadap kegiatan ekonomi disektor konstruksi.

Dalam periode 1996-2000 peranan sektor konstruksi terhadap perekonomian Jawa Tengah masih sekitar 4 persen. Pertumbuhan sektor konstruksi relatif fluktuasi, pada tahun 1996 pertumbuhan masih cukup tinggi hingga mencapai 11,24 persen, kemudianturun hampir separuhnya pada tahun berikutnya menjadi 6,37 persen. Penurunan tersebut sebagai dampak adanya krisis moneter sehingga banyak proyek-proyek fisik yang ditangguhkan ditambah dengan melambungnya harga-harga bahan bangunan menyebabkan pertumbuhan ekonomi sektor ini jatuh. Pengaruh krisis ekonomi terus berlanjut sehingga pertumbuhan sektor konstruksi pada tahun 1998 menjadi minus 32,10 persen dan merupakan salah satu sektor yang paling terpukul akibat krisis. Mulai membaiknya perekonomian pada tahun 1999, mengakibatkan perubahan total pada pertumbuhan sektor ini, sehingga menjadi lebih baik dengan memberikan pertumbuhan yang jauh lebih

tinggi dari tahun sebelumnya 11,93 persen meskipun pada tahun 2000 pertumbuhan konstruksi kembali jatuh ke level 1,49 persen.

Kegiatan konstruksi meliputi perencanaan, persiapan, pembuatan, pembongkaran serta perbaikan atau perombakan bangunan. Nilai pekerjaan yang telah diselesaikan oleh perusahaan konstruksi Non AKI di Jawa Tengah pada periode tahun 1997-1999 mengalami fluktuasi. Pada tahun 1997, perusahaan tersebut berhasil menyelesaikan nilai kontrak sebesar 365 juta rupiah dan berhasil menyerap tenaga kerja tetap sekitar 30 ribu orang. Pada tahun berikutnya, nilai kontrak yang diselesaikan meningkat hampir dua kali lipat menjadi 546,3 juta rupiah. Sejalan dengan peningkatan tersebut, penyerapan tenaga kerja pada tahun 1998 juga meningkat 6,58 persen atau sebanyak 32 ribu orang. Recovery ekonomi pada tahun 1999 meskipun belum seperti yang diharapkan telah menaikkan nilai kontrak perusahaan konstruksi Non AKI di Jawa Tengah menjadi sebesar 844,7 juta rupiah dengan tenaga kerja sebanyak 39 ribu orang.

Pengeluaran perusahaan tersebut pada tahun 1997 tercatat sebesar 273,9 juta rupiah terbanyak digunakan untuk biaya bahan bangunan, dengan demikian pendapatan bruto yang dinikmati sebesar 91,1 juta rupiah. Pada tahun 1998 pengeluaran sebesar 442,9 juta rupiah masih didominasi untuk biaya bahan bangunan. Untuk mengetahui peranan dan pertumbuhan sektor konstruksi atau bangunan dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 3.4 : Peranan dan Pertumbuhan Sektor Konstruksi
di Jawa Tengah Tahun 1996-2001 (dalam persen)

Tahun	Peranan	Pertumbuhan
1996	4,44%	11,24%
1997	4,34%	6,37%

1998	3,53%	-32,10%
1999	3,92%	11,93%
2000	4,07%	1,49%
2001	4,05%	2,54%

Sumber : BPS Jawa Tengah

Investasi disektor properti beberapa tahun terakhir mengalami ketidak stabilan ini dikarenakan keadaan politik yang kurang stabil. Pada tahun-tahun terakhir investasi properti mengalami kenaikan tapi sebelumnya mengalami penurunan. Ini dapat dilihat pada tahun 1995 dimana investasi properti mencapai 44.776.270.000 Rupiah dan pada tahun 1996 mengalami penurunan yaitu 4.989.000.000 Rupiah. Pada tahun 1998 investasi properti dapat mencapai 100.546.000.000 Rupiah, pada tahun 1999 mengalami penurunan lagi yaitu 23.381.380.000. Pada tahun 2000 dan 2001 investasi properti mengalami kenaikan secara berturut-turut 140.050.000.000 dan 267.409.000.000 Rupiah.

Dibawah ini data jumlah investasi properti pada tahun 1996-2001

Tabel 3.5 : Investasi Properti Tahun 1996-2001 (dalam Rupiah)

Tahun	Jumlah Investasi Properti
1996	4.989.000.000
1997	7.273.000.000
1998	100.546.000.000
1999	23.381.380.000
2000	140.050.000.000
2001	267.409.000.000

Sumber: BPS Jawa Tengah, Jawa Tengah dalam Angka

D. Perkembangan Inflasi

Gejolak harga dan barang disuatu wilayah sangat berpengaruh terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat. Perubahan harga barang dan jasa tersebut dapat ditunjukkan oleh angka inflasi, angka ini sangat dipengaruhi oleh kondisi social ekonomi suatu wilayah termasuk Jawa Tengah.

Sebelum krisis ekonomi, perkembangan harga barang dan jasa masih bisa ditekan sehingga angka inflasi jawa tengah khususnya masih tercatat dibawah satu digit yaitu sebesar 4,37 persen. Perjalanan inflasi tahun berikutnya merambat naik sebesar 9,55 persen, karena adanya krisis ekonomi sejak pertengahan tahun1997. Perkembangan harga yang tidak terkendali serta goyahnya politik ditingkat nasional pada tahun 1998 mengakibatkan Jawa Tengah mengalami hiperinflasi yaitu sebsar 67,19 persen.

Mulai tahun 1997, angka inflasi disajikan berdasarkan hasil penyusunan IHK dari 43 kota besar di Indonesia salah satunya adalah kota Semarang. Penyusunan angka inflasi berdasar kan IHK pada tahun tersebut terbagi menjadi 7 kelompok komoditi yaitu kelompok bahan makanan, kelompok makanan jadi, kelompok perumahan, kelompok sandang, kelompok kesehatan, kelompok pendidikan sertakelompok transportasi dan kominikasi.

Kondisi peekonomian yang berangsur-angsur membaik berdampak pada tingkat inflasi. Pada tahun1999 angka inflasi di Jawa Tengah jauh lebih kecil dari tahun sebelumnya yaitu mencapai 1,51 persen dimana sebelumnya angka inflasi membumbung tinggi sampai dua digit. Meskipun pada tahun 2000 angka inflasi di Jawa Tengah terlihat melonjak lagi hingga mencapai 8,73 persen. Jika dibandingkan dengan laju inflasi nasional, laju inflasi tahunan Jawa Tengah

cenderung masih dibawah angka nasional pada periode 1996-2000. untuk tahun 2000 inflasi di Jawa Tengah 8,73 persen masih lebih rendah jika dibandingkan dengan inflasi di beberapa propinsi di pulau Jawa. Pada keadaan yang sama, inflasi di Jawa Timur 10,46 persen, DKI Jakarta 10,46 persen, disusul Jawa Barat 8,52 persen kemudian Yogyakarta 7,32 persen. Sementara itu untuk angka inflasi nasional pada tahun 2000 mencapai 9,35 persen.

Apabila dirinci menurut kelompok jenis barang, untuk kenaikan indeks harga kelompok bahan makanan pada tahun 1996 tercatat sebesar 2,48 persen kemudian merambat naik pada tahun 1997 menjadi 16,49 persen.

Pola yang sama juga dialami oleh kelompok perumahan, hanya saja kenaikan harga pada kelompok ini dapat sedikit ditekan dibandingkan kelompok bahan makanan. Kenaikan harga kelompok perumahan pada tahun 1997 tercatat sebesar 7,26 persen, naik cukup tinggi menjadi sebesar 28,50 persen pada tahun 1998 seperti halnya kelompok yang lain.

Untuk kenaikan indeks harga kelompok sandang dan kesehatan pada tahun 1998 masing-masing tercatat sebesar 90,08 persen serta 65,03 persen seperti halnya kelompok yang lain karena pengaruh krisis ekonomi dan moneter. Pada tahun berikutnya kenaikan IHK kelompok tersebut mengalami penurunan cukup tinggi hingga mencapai 0,51 persen dan 1,39 persen, dua kelompok ini menjadikan rendahnya angka inflasi pada tahun 1999. Kenaikan IHK kelompok sandang dan kesehatan pada tahun 2000 tercatat sebesar 12,13 persen serta 5,96 persen.

Kenaikan indeks harga kelompok pendidikan dan transportasi polanya tidak jauh berbeda dengan kelompok yang lain. Kenaikan pada tahun 1998 tercatat

masih tinggi masing-masing sebesar 31,36 persen serta 43,55 persen, turun drastic pada tahun 1999 menjadi 13,94 persen dan 6,38 persen. Andil inflasi cukup tinggi pada tahun 2000 disumbangkan dua kelomok tersebut masing-masing sebesar 13,27 persen serta 13,71 persen.

Kondisi ekonomi yang belum kondusif secara umum pada semester 1 tahun 2001, menyebabkan kenaikan indeks harga kelompok barang Jawa Tengah sedikit meningkat berturut-turut untuk kelompok bahan makanan, makanan jadi, perumahan, sandang, kesehatan, pendidikan serta transportasi masing-masing tercatat sebesar 6,77 persen, 5,95 persen, 6,73 persen, 5,12 persen, 6,28 persen, 2,17 persen serta 5,30 persen. Secara umum inflasi untuk propinsi di Jawa Tengah maupun nasional pada semester 1 tahun 2001 sudah tercatat diatas 5 persen. Angka inflsi tersebut merupakan salah satu sinyal untuk menentukan kebijakan ekonomi secar makro. Gambaran selengkapnya terdapat pada tabel beri

Tabel 3.6 : Tingkat Inflasi Jawa Tengah, Kota Besar di Pulau Jawa dan Nasional Tahun 1996-2001 (dalam Persen)

Tahun	Bhn mkn	Mkn Jadi	Perumahan	Sandang	Kesehatan	Pendidikan	Transport	Umum	DKI	Bandung	Yogyakarta	Surabaya	Nasional
1996	2,48	-	4,85	2,52	6,91		-	4,37	7,25	6,54	3,05	6,68	6,47
1997	16,49	9,87	7,26	5,69	2,38	13,9	4,26	9,55	11,7	9,95	12,7	9,11	11,05
1998	137,5	76,15	28,50	90,0	65,0	31,4	43,6	67,2	74,4	72,6	77,5	95,2	77,63
1999	-6,57	2,18	6,05	0,51	1,39	13,9	6,38	1,51	1,77	4,29	2,51	35	2,01
2000	2,53	10,07	11,24	12,1	5,96	13,3	13,7	8,73	10,3	8,52	7,32	10,5	9,35
2001	6,77	5,95	6,73	5,12	6,28	2,17	5,30	5,93	5,38	4,76	5,13	5,35	5,46

Sumber : BPS Jawa Tengah

E. Perkembangan Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga yang dipakai adalah tingkat suku bunga nominal. Tingkat suku bunga nominal adalah tingkat suku bunga yang dilaporkan atau tingkat bunga yang disetujui oleh pihak peminjam dan pihak yang memberi pinjaman. Tingkat suku bunga dari tahun 1996-2001. tingkat suku bunga nominal pada tahun 1997 dimana tingkat suku bunga sebesar 27,82 persen. Pada tahun 1996 tingkat suku bunga 13,96 persen dapat dikatakan bahwa pada tahun 1997 tingkat suku bunga nominal naik drastis sampai sekitar 100 persen. Tetapi pada tahun 1998 tingkat suku bunga nominal mengalami suku bunga yang naik drastis yaitu 62,79persen. Tingkat suku bunga nominal yang tertinggi pada tahun 1998 yang mencapai 62,79 persen. Pada tahun 2000 dan 2001 tingkat suku bunga kembali mengalami penurunan yaitu menjadi 10,32 dan 15,03 persen. Dibawah ini data tingkat suku bunga dari tahun 1996-2001

Tabel 3.7 : Suku Bunga Nominal, Inflasi, dan Suku Bunga Riil Tahun 1996-2001 (dalam Persen)

Tahun	Suku Bunga Nominal	Inflasi	Suku Bunga Riil
1996	13,96%	4,37%	9,59%
1997	27,82%	9,55%	18,27%
1998	62,79%	67,19%	-4,4%
1999	23,58%	1,51%	22,02%
2000	10,32%	8,73%	1,59%
2001	15,03%	13,95%	1,05%

Sumber: IMF, International Monetary Fund

F. Perkembangan PDRB

Pertumbuhan ekonomi Jawa Tengah tahun 2001 yang ditunjukkan oleh laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto atas dasar harga konstan 1993, hampir tidak bergeser dari tahun-tahun sebelumnya yaitu 3,33 persen. Hal tersebut

cukup beralasan mengingat perjalanan perekonomian relatif membaik selama tahun 2000 sampai dengan tahun 2001.

Pertumbuhan riil sektoral tahun 2001 mengalami fluktuasi dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan tertinggi dicapai oleh sektor pertambangan dan penggalian sebesar 8,82 persen. Meskipun peranannya terhadap Produk Domestik Regional Bruto hanya sekitar 1 persen. Sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan ternyata mengalami pertumbuhan yang paling rendah selama tahun 2001, yaitu sebesar 1,04 persen.

Sektor industri pengolahan memberikan sumbangan tertinggi terhadap perekonomian Jawa Tengah yaitu sebesar 29,15 persen, dengan laju pertumbuhan sebesar 3,21 persen. Sektor perdagangan, hotel, dan restoran yang masih merupakan sektor dominan memberikan sumbangan berarti bagi perekonomian Jawa Tengah sebesar 23,97 persen dengan pertumbuhan riil sebesar 4,77 persen. Sektor pertanian dengan pertumbuhan 1,69 persen masih mempunyai peranan yang cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi, karena mampu memberi andil sebesar 24,48 persen. Dari angka-angka indeks implisit Produk Domestik Regional Bruto dapat diketahui kenaikan harga dari waktu ke waktu baik secara agregat maupun secara sektoral. Secara agregat indeks implisit di Jawa Tengah 2001 sebesar 321,78 persen. Sedangkan secara sektoral pertumbuhan indeks implisit yang paling cepat atau diatas angka rata-rata indeks implisit Jawa Tengah pada tahun 2001 terjadi pada sektor pertanian sebesar 387,57 persen. Sektor lain yang perkembangan indeks implisitnya paling lamban adalah sektor listrik, gas dan air bersih yaitu sebesar 204,83 persen.

Perkembangan pendapatan regional perkapita atas dasar harga konstan 1993 periode 1997-2001 secara umum lebih tinggi dibandingkan dengan perkembangan Produk Domestik Regional Bruto per kapita. Pada tahun 2001 pendapatan regional per kapita atas dasar harga berlaku mencapai 3,79 juta rupiah, naik 13,61 persen dari tahun sebelumnya. Untuk Produk Domestik Regional Bruto per kapita selama tahun 1997-2001 atas dasar harga berlaku juga cenderung meningkat. Produk Domestik Regional Bruto perkapita atas dasar konstan 1993 selama tahun 1997-1998 mengalami penurunan, tetapi pada tahun 1999 naik dan pada tahun-tahun berikutnya mengalami peningkatan kembali disbanding tahun sebelumnya.

Produk Domestik Regional Bruto dapat dihitung dengan banyaknya nilai tambah atau nilai produksi dari semua sektor ekonomi yang ada. Produk Domestik Regional Bruto dapat dihimpun dari sektor pertanian, pertambangan, industri pengolahan, listrik dan gas, bangunan, perdagangan, pengangkutan, keuangan serta jasa. Dari sektor pertanian antara tahun 1996-2001 yang tertinggi adalah tahun 2001 sebesar 8.598,967 Milyar Rupiah, yang terendah pada tahun 1998 sebesar 7.940,632 Milyar Rupiah. Nilai produksi yang paling tinggi adalah nilai dari sektor industri pengolahan, nilai produksi sektor pengolahan dari tahun 1996-2001 yang tertinggi adalah tahun 2001 sebesar 12.819,594 Milyar Rupiah dan yang terendah pada tahun 1998 sebesar 11.707,758 Milyar Rupiah. Sektor yang memiliki nilai produksi paling rendah adalah sektor pertambangan, sektor ini memiliki nilai produksi yang lebih sedikit dari sektor-sektor yang lain.

Untuk mengetahui perkembangan Produk Domestik Regional Bruto secara keseluruhan dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 3.8 : Produk Domestik Regional Bruto Menurut Sekto
(dalam Milyar Rupiah)

Sektor	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Pertanian	8.487,9	8.216	7.940,6	8.184,6	8.455,9	8.598,9
Pertambangan	527,5	587,4	545,6	575,6	589,6	642
Pengolahan	13.327,6	13.709,7	11.707	12.036,8	12.421	12.819
Liatrik	346,1	393,5	407,8	450,2	493,2	509,1
Bangunan	2.011,4	2.139,6	1.452,8	1.626,2	1.650	1.693
Perdagangan	9.034,3	9.612,9	8.747,2	9.026,9	9.632	10.092
Pengangkutan	1.705,2	1.766,8	1.765,2	1.946,9	2.053	2.219,8
Keuangan	2.114,5	2.283,5	1.502,6	1.559,3	1.605	1.622,7
Jasa	4.306,5	4.420	3.995,9	3.967,7	4.038	4.107,7

Sumber : BPS Jawa Tengah

Tabel 3.9 : Produk Domestik Regional Bruto Jawa Tengah Tahun 1996-2001
(dalam Jutaan Rupiah)

Tahun	PDRB Atas Dasar Harga Konstan	PDRB Atas Dasar Harga Berlaku
1996	41.862.203,72	52.505.360,63
1997	43.129.820,90	60.296.426,87
1998	37.793.149,49	84.227.031,45
1999	39.542.231,24	98.224.487,35
2000	40.941.667,09	117.782.925,19
2001	42.305.176,40	136.131.480,16

Sumber : BPS Jawa Tengah

G. Keadaan Perekonomian Di masa Mendatang

Kegiatan perusahaan untuk mendirikan industri dan memasang peralatan baru adalah kegiatan yang memakan waktu. Di perusahaan yang sangat besar kegiatan ekonomi dapat memakan waktu beberapa tahun, dan apabila investasi itu sudah selesai dilakukan, yaitu pada waktu industri atau perusahaan yang didirikan itu sudah mulai menghasilkan barang dan jasa yang menjadi produksinya, maka mereka akan terus melakukan kegiatan investasi selama beberapa tahun.

Oleh karena itu dalam menentukan apakah kegiatan-kegiatan yang akan dikembangkan itu akan memperoleh untung atau akan menimbulkan kerugian, para pengusaha haruslah membuat ramalan-ramalan masa depan.

Dalam membuat ramalan masa depan pada hakikatnya para pengusaha harus mengetahui apakah masa depan menunjukkan bahwa keuntungan yang lebih besar akan diperoleh dari pengembangan kegiatan ekonomi yang sedang dibuat atau direncanakan, ramalan yang menunjukkan bahwa keadaan perekonomian akan lebih baik lagi dimasa depan, yaitu diramalkan bahwa harga-harga akan tetap stabil dan pertumbuhan ekonomi maupun pertambahan pendapatan masyarakat akan berkembang dengan cepat, merupakan keadaan yang akan mendorong pertumbuhan investasi.

Makin baik keadaan masa depan, makin besar pula tingkat keuntungan yang akan diperoleh para pengusaha. Oleh sebab itu mereka akan lebih terdorong untuk melakukan investasi yang telah atau sedang direncanakan. Dengan gambaran gambaran keadaan perekonomian Jawa Tengah diatas Dimana pertumbuhan penduduk semakin sedikit, angkatan kerja yang semakin menurun sehingga ini akan mengurangi masalah pengangguran. Keadaan inflasi yang semakin menurun, serta tingkat suku bunga yang semakin turun diharapkan masa mendatang akan meningkatkan tingkat investasi khususnya investasi sektor properti yang akan memperbaiki perekonomian.

BAB IV

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Pada Bab IV ini akan dibahas hasil analisis data berdasarkan pada model yang telah disebutkan dalam Bab I. Sebagaimana tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga Riil, Produk Domestik Regional Bruto terhadap Penanaman Modal atau Nilai Investasi khususnya yang tertanam dalam sektor properti di Jawa Tengah, maka secara berurutan akan dibahas masing-masing variabel tersebut.

Dalam penelitian ini digunakan alat analisis Model regresi logaritma natural berganda double log. Model ini digunakan untuk menganalisis pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga Riil, Produk Domestik Regional Bruto terhadap Penanaman Modal atau Nilai Investasi sektor properti. Penelitian ini menggunakan data tahunan (*time series*) selama kurun waktu 1982-2001 yang diperoleh dari berbagai sumber yaitu Biro Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia (BI) serta instansi lain yang berkaitan dengan masalah penelitian.

Sebelum dipaparkan hasil analisis akan diuraikan dahulu perkembangan data yang dijadikan dasar dalam penelitian ini:

A. Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1: Perkembangan Investasi Sektor Properti, Inflasi, Suku Bunga Riil, Produk Domestik Regional Bruto

Tahun	Nilai Investasi Sektor Properti (Juta Rp)	Inflasi (dlm persen)	Suku Bunga (dlm persen)	PDRB (dlm juta Rp)
1982	14.625,5	13,21	17,24	27.455.521
1983	17.576,75	9,49	13,17	21.514.113
1984	25.023.63	5,79	18,6	29.450.796
1985	28.500,73	4,49	10,33	24.722.269
1986	34.963,35	9,73	13	28.517.998
1987	46.238,77	9,59	14,52	25.531.995
1988	47.026,54	5,30	15	25.490.996
1989	57.026,54	4,83	12,57	28.265.248
1990	391.229,68	9,02	14,37	24.937.512
1991	30.120,84	9,62	15,12	29.942.781
1992	103.537,9	11,55	12,14	31.213.744
1993	154.149	9,37	10,13	33.978.909
1994	48.416,41	7,00	9,74	36.345.174
1995	44.776,27	8,45	13,64	39.013.963
1996	4.989	4,37	13,96	41.862.204
1997	7.273	9,55	27,82	43.129.821
1998	100.546	67,19	62,79	38.065.274
1999	23.381,38	1,51	23,58	39.394.517
2000	140.050	8,73	10,32	40.941.667
2001	267.409	13,98	15,03	42.305.176

Sumber : Biro Pusat Statistik Jawa Tengah dan IMF

B. Model Empirik

Telah disebutkan dalam Bab I bahwa penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pengaruh Inflasi, Tingkat Suku Bunga, Produk Domestik Regional Bruto Riil terhadap Nilai Investasi yang tertanam dalam sektor properti. Model analisis yang digunakan dalam studi ini berupa model regresi logaritma berganda.

Dengan menggunakan alat tersebut diharapkan dapat diperoleh gambaran mengenai bagaimana pengaruh dan hubungan variabel yang diteliti. Estimasi ini menggunakan bantuan komputer program *Econometrics Views Under Windows* 97. Adapun model yang digunakan untuk menguji hipotesis adalah logaritma natural berganda double log. Persamaan regresi berganda sebagai berikut:

$$INV_t = f(INF_t, SB_t, PDRB_t)$$

Diformulasikan dalam model empirik logaritma berganda

$$\text{Log } INV_t = \text{Log } b_0 + b_1 \text{INF}_t + b_2 \text{SB}_t + b_3 \text{Log } PDRB_t + e_t$$

Dimana :

INV_t : Nilai Investasi Sektor Properti pada tahun t dalam milyar rupiah

INF_t : Inflasi pada tahun t dalam persen

SB_t : Suku Bunga tahun t dalam persen

$PDRB_t$: Produk Domestik Regional Bruto pada tahun t dalam milyar rupiah

e_t : Variabel gangguan

b_0, b_1, b_2, b_3 : Koefisien regresi masing-masing variabel

C. Hasil Analisis Empirik

Dari estimasi model diatas yang menghubungkan inflasi, tingkat suku bunga, Produk Domestik Regional Bruto terhadap Nilai Investasi yang tertanam di sektor properti didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 4.2 : Persamaan Investasi (INV) Sektor Properti

Variabel	Koefisien Regresi	T Hitung	Probabilitas
C	4,768403	0,248520	0,3251
INF	-0,104631	-2,782785	0,0133
SB	-0,112402	-2,501279	0,0236
Log PDRB	0,387960	0,346911	0,7332
R Square		0,798256	
Adjusted R square		0,773682	
F Hitung		26,84045	
	D W Test		2,005780
Probabilitas F		0,000021	

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Dari hasil tersebut dapat dibuat persamaan sebagai berikut:

$$\text{Log INV} = 4,768403 - 0,104631 \text{ INF} - 0,112402 \text{ SB} + 0,387960 \text{ Log PDRB}$$

Dimana :

INV = Investasi sektor properti dalam persen

INF = Tingkat inflasi dalam persen

SB = Suku Bunga dalam persen

PDRB = Produk Domestik Regional Bruto dalam persen

Setelah diperoleh parameter-parameter estimasi, kemudian dilakukan pengujian yang terdiri dari:

1. Uji Statistik Model Investasi Sektor Properti

a. Uji t

Uji t merupakan pengujian variabel-variabel independen secara individu.

Dilakukan untuk melihat signifikansi dari Pengaruh variabel independen

secara individual terhadap variabel dependen, dengan menganggap variabel lain konstan. Dalam uji t ini digunakan hipotesis sebagai berikut:

$$H_0 : b_1 = 0$$

$$H_a : b_1 \neq 0$$

Dimana b_1 adalah koefisien derajat tertentu, H_0 ditolak hal ini berarti bahwa variabel independen yang diuji berpengaruh secara nyata terhadap variabel dependen. Nilai t hitung diperoleh dengan rumus (Gujarati, 1995)

$$t \text{ hitung} = b_1 / \text{Se}b_1$$

Dimana :

$$b_1 = \text{Koefisien variabel independen ke 1}$$

$$\text{Se}b_1 = \text{Standart error dari variabel independen ke 1}$$

Untuk mengetahui uji t dapat menggunakan angka t statistik atau probabilitas dari variabel. Apabila menggunakan angka t hitung, maka bila t hitung lebih besar dari t +tabel maka signifikan dan t hitung lebih kecil dari t -tabel Dengan menggunakan probabilitas dapat dilihat apabila probabilitas signifikan pada α (0,05) maka signifikan. Dari hasil uji t diperoleh nilai t signifikan, artinya variabel independen berpengaruh nyata terhadap variabel dependen, sebaliknya apabila uji t tidak signifikan maka secara statistik variabel independen tidak penting atau tidak berpengaruh nyata terhadap variabel dependen.

Tabel 4.3 : Signifikansi Variabel Independen

Koefisien Regresi	t Hitung	t Tabel	Probabilitas	Kesimpulan
b1	-2,782785	-1,746	0,0133	Signifikan
b2	-2,501279	-1,746	0,0236	Signifikan
b3	0,346911	1,746	0,7332	Tdk signifikan

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Berdasarkan tabel diatas yang menerangkan uji t terhadap koefisien variabel inflasi, suku bunga, menunjukkan hasil yang signifikan pada taraf signifikansi 5%, sedangkan variabel PDRB tidak signifikan sehingga secara individu variabel inflasi, suku bunga dapat menjelaskan variabel investasi sektor properti dan produk PDRB tidak bisa menjelaskan variabel investasi properti secara individu.

b. Uji F

Pengujian F merupakan suatu pengukuran arti keseluruhan dari regresi yang dihitung. Uji F digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama-sama. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai F hitung dengan F tabel jika F hitung lebih besar dari F tabel maka variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen atau melihat probabilitas dari F hitung apabila probabilitas F hitung signifikan pada 5% atau bahkan 1% maka dapat dinyatakan bahwa variabel independen secara bersama-sama mempengaruhi variabel dependen.

Dari hasil uji diperoleh nilai F hitung sebesar 26,84045 dengan menggunakan taraf signifikansi 5% diketahui F tabel $F_{0,05}(15,3)$ sebesar

3,34. F hitung lebih besar dari F tabel, hal ini berarti bahwa variabel independen secara keseluruhan atau bersama-sama mempengaruhi variabel yang dijelaskan secara nyata (Gujarati,1999;120).

Dengan demikian, hipotesis yang menyatakan inflasi, suku bunga, Produk Domestik Regional Bruto secara keseluruhan atau bersama-sama tidak mempunyai hubungan terhadap nilai investasi sektor properti ditolak.

Untuk selanjutnya H_a yang menyatakan bahwa variabel independen mempunyai pengaruh terhadap variabel dependen diterima.

c. **Koefisien Determinasi Majemuk (R^2)**

Koefisien determinasi majemuk (R^2) menjelaskan proporsi/bagian persentase total variasi dalam variabel dependen yang dijelaskan oleh variabel independen secara bersama-sama. R^2 menggambarkan ukuran kesesuaian, yaitu sejauh mana garis regresi sampel mencocokkan data. Sebagai ukuran adalah semakin tinggi R^2 maka garis regresi mendekati 1 yang menunjukkan estimasi semakin mendekati kenyataan yang sebenarnya(Gujarati,1999;99).

R^2 sebesar 0,798256 menunjukkan bahwa sekitar 79,8% proporsi investasi sektor properti dari tahun 1982-2001 dapat dijelaskan oleh variabel inflasi, suku bunga, Produk Domestik regional Bruto. Sementara sisanya dijelaskan oleh variabel lain diluar model.

d. **Uji r**

Uji digunakan untuk mengetahui keamatan (kuat lemahnya) hubungan antara variabel dependen dan variabel independen. Nilai r yang diperoleh adalah 8,9 maka dapat dikatakan bahwa hubungan antara variabel dependen dan variabel independen kuat.

2. Uji Ekonometri Model Investasi Sektor Properti

Uji ekonometri dilakukan untuk mengetahui ada tidaknya asumsi klasik.

a. Uji Heteroskedastisitas

Kasus heteroskedastisitas terjadi apabila variabel gangguan tidak mempunyai varian yang sama untuk semua observasi sehingga penaksir OLS tidak efisien baik dalam sampel besar maupun kecil. Pada keadaan tidak terjadi heteroskedastisitas varian tiap unsur gangguan (e_t) tergantung pada nilai yang dipilih dari variabel independen, yaitu suatu angka konstan yang sama dengan d^2 . Ini melambangkan terjadinya penyebaran yang sama dalam varian gangguannya.

Varian bersyarat dari e_t tergantung pada nilai varian independen tertentu, tetapi sama berapapun nilai yang diambil untuk varian independen.

$$E(e_t^2) = d^2$$

Dimana : d^2 : varian

$$t : 1, 2, 3 \dots n$$

Kondisi heteroskedastisitas dilambangkan sebagai $E(e_t^2) = d^2$ menunjukkan varian bersyarat dari e_t tergantung pada nilai variabel independen, indeks dibawah d^2 melambangkan variabel bersyarat dari e_t tidak lagi konstan.

Salah satu cara untuk mendeteksi kasus heteroskedastisitas yaitu dengan Uji Park. Uji Park dilakukan dengan dua tahap regresi.

1. Melaksanakan regresi atau model yang digunakan OLS biasa tanpa memperhatikan adanya gejala heteroskedastisitas, kemudian dari hasil ini diperoleh besarnya residual.
2. Melakukan regresi dengan residual dari hasil tersebut sebagai variabel dependen. Regresi dilakukan pada masing-masing variabel independen. Pernyataan diatas dapat ditulis sebagai berikut:

$$\ln E_t^2 = \ln b_0 + b_1 \ln X_t$$

Dimana : E : Residual

X_t : Variabel Independen

H_0 : $E(e^2) = d^2$ (tidak terjadi kasus heteroskedastisitas)

H_a : $E(e^2) \neq d^2$ (terjadi kasus heteroskedstisitas)

Untuk menentukan ada tidaknya kasus heteroskedastisitas dapat dilihat dari nilai t hitung dan probabilitas t hitung pada persamaan diatas. Apabila t hitung tidak signifikan berarti tidak terjadi masalah heteroskedastisitas. Sebaliknya apabila signifikan maka terjadi masalah heteroskedastisitas. Apabila terjadi masalah heteroskedastisitas, maka walaupun penaksir tidak bias dan konsisten tetapi tidak efisien, karena uraiannya lebih besar dari yang diperlukan. Hasil uji heteroskedastisitas dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.4 : Uji Heteroskedastisitas

Variabel	T hitung	t tabel	Prob	Kesimpulan
Inf	0,063847	1,734	0,9498	Tdk terjadi heteroskedastisitas
SB	0,293402	1,734	0,7726	Tdk terjadi heteroskedastisitas
LogPDRB	0,938923	1,734	0,3602	Tdk terjadi heteroskedastisitas

Sumber: Hasil Pengolahan Data

Hasil pengujian menunjukkan nilai t hitung tersebut kurang atau lebih kecil dari nilai t tabel dan probabilitas tidak signifikan pada 5%, sehingga hipotesis nol yang menyatakan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas oleh persamaan regresi tersebut diterima. H_a yang menyatakan bahwa terjadi masalah heteroskedastisitas ditolak. Dengan demikian variabel dari residual adalah konstan, berapapun nilai yang diambil oleh variabel independen.

Dengan tidak terjadinya kasus heteroskedastisitas dapat disimpulkan bahwa:

1. Penaksir OLS tidak bias dan konsisten serta efisien baik dalam sampel besar maupun kecil.
2. Varian minimum

b. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi adalah pengujian untuk melihat apakah dalam model terjadi keadaan dimana variabel gangguan pada periode tertentu berkorelasi dengan variabel gangguan sehingga penaksir tidak lagi efisien baik dalam sampel kecil maupun besar. Dengan kata lain variabel tidak random. Pengujian autokorelasi pada umumnya dilakukan dengan uji Durbin Watson Statistik.

Mekanisme pengujian Durbin Watson adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan regresi OLS dan didapat residual e_t
2. Dihitung nilai d
3. Untuk ukuran sampel tertentu dan banyaknya variabel yang menjelaskan tertentu, diperoleh nilai kritis, nilai d_l dan nilai d_u
4. Jika hipotesis H_0 adalah bahwa tidak ada serial korelasi positif maupun negatif, maka jika:

$d < d_l$: menolak H_0

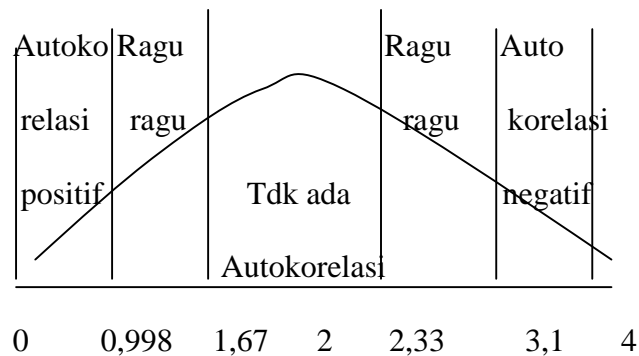
$d > 4 - d_u$: menerima H_0

$d_u < d < 4 - d_u$: menerima H_0

$d_l \leq d \leq d_u$ atau $4 - d_u \leq d \leq 4 - d_l$: pengujian tidak menyakinkan

$$d = 2 \frac{1 - \sum_{i=1}^{n-1} e_i e_{i-1}}{\sum_{i=1}^n e_i^2}$$

Dari hasil uji diperoleh hasil $d = 2,005780$. d_l diperoleh sebesar 0,998 d_u 1,676 $4 - d_u = 2,33$ sedangkan $4 - d_l = 3,1$ dengan demikian nilai d terletak diantara d_u dengan $4 - d_u$. Diarea ini menyatakan bahwa tidak ada masalah autokorelasi. Dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 4.1 : Hasil Uji Statistik D Durbin Watson

c. Uji Multikolinieritas

Uji multikolinieritas merupakan suatu keadaan dimana salah satu atau lebih variabel independen dinyatakan sebagai kombinasi linier variabel independen yang lain. Dengan kata lain suatu variabel bebas berkorelasi dengan variabel bebas yang lain. Adanya multikolinieritas menyebabkan standar error cenderung semakin besar akibat meningkatnya tingkat korelasi antar variabel. Dan standar error menjadi elastis terhadap perubahan data.

Cara untuk mendeteksi ada tidaknya masalah multikolinieritas dengan melihat nilai R^2 dan uji t serta uji F. Apabila nilai R^2 tinggi sedangkan hasil uji t sebagian atau seluruhnya tidak signifikan, secara individu sebagian besar atau seluruh variabel independen tidak mempunyai pengaruh (tidak signifikan) terhadap variabel independen. Tetapi hasil uji F secara bersama-sama signifikan atau variabel independen mempunyai pengaruh atau hubungan yang kuat dalam mempengaruhi variabel

dependen. Ditandai dengan nilai F hitung yang lebih besar dari F tabel, maka terjadi masalah multikolinieritas. Dan sebaliknya jika R^2 tinggi, hasil uji F signifikan, maka tidak terjadi masalah multikolinieritas.

Masalah multikolinier juga dapat dideteksi dengan uji farrar glauber menggunakan korelasi parsial yaitu dengan langkah: yang pertama melakukan regresi dengan model awal dari regresi tersebut terdapat R square, kemudian lakukan regresi antar variabel bebas dan terdapat R square yang berbeda. Yang kedua bila nilai R square yang awal lebih tinggi dari R square yang baru maka model tidak terjadi masalah multikolinier. Berdasarkan hasil regresi, R^2 sebesar 0,798256, setelah diregres antar variabel bebas semuanya lebih kecil dari R square dengan model awal sehingga dapat dikatakan bahwa model tidak terjadi masalah multikolinier dan dari Hasil uji multikolinieritas

Metode Klein menganggap multikolinieritas baru menjadi masalah jika derajat multikolinieritas lebih tinggi daripada derajat korelasi berganda diantara seluruh variabel sevara bersama. Metode ini membandingkan $r^2_{xi, xj}$ dengan R^2 . Jika $r^2_{xi, xj}$ lebih kecil dari R^2 , maka multikolinieritas tidak membahayakan atau tidak terjadi multikolinieritas.

Dibawah ini terdapat hasil dari uji multikolinier dengan menggunakan korelasi parsial

Tabel 4.5: Uji Multikolinieritas

Variabel	R^2 baru	R^2 awal	Kesimpulan
INF – SB	0,32564	0,79825	Tidak terjadi multikolinierits
INF – Log PDRB	0,03372	0,79825	Tidak terjadi multikolinierits
SB – Log PDRB	0,08062	0,79825	Tidak terjadi multikolinierits

Sumber : Hasil Pengolahan Data

3. Interpretasi Ekonomis

a. Pengaruh Inflasi (INF) Terhadap Investasi Sektor Properti.

Antara inflasi dengan investasi properti sebagaimana hipotesis mempunyai pengaruh yang negatif yang signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan nilai t hitung sebesar $-2,782785$ lebih kecil dari t tabel $(0,05;df20)$ sebesar $-1,746$. Antara inflasi dengan investasi sektor properti memiliki hubungan negatif sebesar $0,104631$. Artinya apabila terjadi kenaikan sebesar 1 % pada inflasi (INF) maka akan menurunkan investasi di sektor properti sebesar $0,104631\%$. Hal tersebut dikarenakan, meningkatnya inflasi akan menaikkan harga-harga, dengan naiknya harga-harga akan menurunkan daya beli masyarakat, daya beli masyarakat yang rendah akan menurunkan hasrat investasi bagi para investor karena daya beli yang rendah akan menurunkan tingkat keuntungan bagi para investor, sehingga para investor enggan untuk berinvestasi khususnya di sektor properti.

b. Pengaruh Tingkat Suku Bunga (SB) Terhadap Investasi Sektor Properti

Antara tingkat suku bunga terhadap investasi sektor properti dalam hipotesis disebutkan mempunyai hubungan yang signifikan dan negatif. Hal ini ditunjukkan dengan nilai t hitung sebesar $-2,501279$ lebih kecil dari t tabel $(0,05;df20)$ sebesar $-1,746$ dengan menganggap variabel yang lain konstan. Tingkat suku bunga memiliki pengaruh yang negatif terhadap investasi sektor properti sebesar $0,112402$, hal ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan. Berarti apabila terjadi

kenaikan suku bunga sebesar 1% maka akan menurunkan tingkat investasi sektor properti sebesar 0,112402%. Hal tersebut dikarenakan apabila terjadi kenaikan suku bunga berarti biaya bunga yang harus dibayar oleh para peminjam modal di Bank dalam hal ini para investor yang meminjam uang di Bank untuk melakukan investasi, akan semakin tinggi sehingga para investor mengurangi pinjaman modalnya pada Bank yang mengakibatkan investasi yang dilakukan para investor akan semakin berkurang atau menurun.

c. Pengaruh Tingkat Produk Domestik Regional Bruto Terhadap Investasi Sektor Properti

Antara tingkat produk domestik regional bruto dengan investasi sektor properti dalam hipotesis disebutkan memiliki hubungan yang positif tapi dalam penelitian Produk Domestik Regional Bruto tidak signifikan signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan nilai t hitungnya sebesar 0,346911 lebih kecil dari nilai t tabel $(0,05;df20) = 1,746$ dengan menganggap variabel lain konstan. Produk Domestik Regional Bruto secara individu tidak berpengaruh terhadap investasi properti. Ini disebabkan karena dalam teori fungsi investasi ada dua macam yaitu fungsi investasi autonomos dan fungsi investasi terpengaruh. Fungsi investasi autonomos menyatakan bahwa investasi tidak akan berubah meskipun pendapatan mengalami perubahan. Maka hasil dari penelitian ini megacu pada fungsi investasi autonomos karena apabila Produk Domestik Regional Bruto naik investasi tetap sehingga investasi properti tidak dipengaruhi oleh Produk Domestik Regional

Bruto. Investasi properti dipengaruhi oleh faktor yang antara lain suku bunga dan inflasi.

4.Konsistensi Temuan Empirik

Pada bagian ini dilihat konsistensi antara hasil penelitian yang merupakan temuan empirik dengan hipotesis yang diajukan oleh penulis sekaligus sebagai resume. Hal ini dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 4.6 : Perbandingan Antara Hipotesis Dengan Temuan Empirik

Pengaruh Variabel	Hipotesis		Temuan Empirik	
	Makna Statistik	Korelasi	Makna Statistik	Korelasi
INF-INV	Signifikan	Negatif	Signifikan	Negatif
SB-INV	Signifikan	Negatif	Signifikan	Negatif
PDRB-INV	Signifikan	Positif	Tidak signifikan	Positif

Sumber : Hasil pengolahan Data

Hipotesis pertama dalam penelitian menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang nyata signifikan antara inflasi, suku bunga dan produk domestik regional bruto terhadap investasi sektor properti. Pada temuan empirik hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang nyata dan signifikan antara inflasi, suku bunga, terhadap investasi sektor properti sedangkan Produk Domestik Regional Bruto tidak signifikan. Inflasi mempunyai hubungan yang negatif terhadap investasi sektor properti Jawa Tengah dalam kurun waktu 1982 - 2001. Tingkat suku bunga mempunyai hubungan yang negatif terhadap investasi sektor properti Jawa Tengah dalam kurun waktu 1982 - 2001. terhadap investasi sektor

properti Jawa Tengah dalam kurun waktu 1982- 2001. Ini berarti sesuai dengan hipotesis.

Hipotesis yang kedua bahwa inflasi dan suku bunga mempunyai pengaruh yang lebih besar dibanding dengan produk domestik regional bruto terhadap investasi sektor properti. Sedangkan produk domestik regional bruto mempunyai pengaruh yang tidak begitu besar terhadap investasi sektor properti dibanding dengan inflasi dan suku bunga. Pada temuan empirik inflasi mempunyai pengaruh sebesar 0,104631% dapat dilihat bahwa inflasi mempunyai pengaruh yang kecil terhadap investasi sektor properti Jawa Tengah begitu juga dengan tingkat suku bunga, suku bunga hanya mempunyai pengaruh sebesar 0,112402% terhadap investasi sektor properti Jawa Tengah tetapi pengaruh suku bunga lebih besar dibanding dengan inflasi. Produk Domestik Regional Bruto tidak mempunyai pengaruh terhadap investasi sektor properti Jawa Tengah. Ini berarti tidak sesuai dengan hipotesis..

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan penulis dalam bab IV, mengenai analisis faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor properti Jawa Tengah dalam kurun waktu 1982-2001, maka dapat dilihat bagaimana inflasi, suku bunga riil, dan produk domestik regional bruto dapat mempengaruhi investasi properti. Dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dari hasil analisis uji t menunjukkan bahwa variabel inflasi , suku bunga secara signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti, dan Produk Domestik Regional Bruto tidak signifikan dalam mempengaruhi investasi properti sedangkan uji F menunjukkan hasil bahwa variabel inflasi, suku bunga, dan produk domestik regional bruto secara bersama-sama signifikan dalam mempengaruhi variabel investasi sektor properti.
2. Tingkat inflasi mempunyai pengaruh yang negatif terhadap investasi sektor properti ini berarti sesuai dengan hipotesis yang menyatakan bahwa tingkat inflasi mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti. Inflasi dapat mempengaruhi investasi sektor properti sebesar 0,104631%. Pengaruh inflasi terhadap investasi properti lebih kecil di banding dengan pengaruh produk domestik regional bruto terhadap investasi properti.
3. Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi sektor properti. Ini berarti sesuai dengan hipotesis yang menyatakan bahwa suku bunga mempunyai pengaruh negatif terhadap investasi properti. Suku bunga dapat mempengaruhi investasi sektor properti sebesar 0,112402%. Pengaruh suku bunga lebih besar dibanding dengan inflasi yang hanya 0,104631%.
4. Produk domestik regional bruto tidak mempunyai pengaruh secara nyata karena dalam temuan empirik Produk Domestik Regional Bruto tidak signifikan dalam mempengaruhi investasi properti secara individual. Ini berarti tidak sesuai dengan hipotesis yang menyatakan

bahwa produk domestik regional bruto mempunyai pengaruh yang positif terhadap investasi properti.

B. Saran

1. Inflasi yang ringan dapat membantu pertumbuhan ekonomi. Inflasi yang ringan dapat memberikan dorongan untuk lebih giat bekerja, lebih giat untuk menabung, dan lebih giat untuk melakukan investasi. Sehingga diharapkan inflasi yang terjadi diusahakan agar mencapai inflasi yang seminimal mungkin, karena inflasi yang tinggi akan membuat perekonomian menjadi lesu dan akibatnya investasi akan menurun. Pemerintah dapat menurunkan inflasi dengan tidak menaikkan kebijakan fiskal, karena dengan naiknya kebijakan fiskal akan menaikkan kurva IS yang akhirnya akan menaikkan harga.
2. Dalam upaya menjaga agar penanaman modal sektor properti mengalami peningkatan yang stabil, maka sedapat mungkin tingkat bunga juga stabil. Tingkat bunga yang terlalu tinggi karena dengan tingginya tingkat suku bunga akan memberatkan para investor yang meminjam dana dari Bank. Untuk investasi sektor properti merupakan salah satu sektor yang padat modal, sehingga diharapkan tingkat suku bunga yang berlaku rendah agar dapat memacu para investor untuk melakukan investasi sektor properti. Pemerintah dapat menggunakan kebijakan perubahan dalam penawaran uang
3. Dengan melihat pesatnya pertumbuhan penduduk, maka dibutuhkan adanya perumahan-perumahan baru. Ini merupakan kesempatan yang

bagus untuk meningkatkan investasi sektor properti bagi para pengembang atau pengusaha dengan mendirikan perumahan-perumahan untuk memenuhi tempat tinggal masyarakat yang semakin pesat.

4. Dalam penelitian selanjutnya lebih baik penelitian diasumsikan bahwa distribusi pendapatan adalah sempurna karena dalam penelitian ini mempunyai arah bahwa dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi investasi properti, maka investasi properti dapat meningkat sehingga masyarakat yang belum terpenuhinya perumahan, pemukiman maupun fasilitas kegiatan ekonomi yang lain dapat terpenuhi. Apabila distribusi pendapatan tidak sempurna maka yang kaya semakin kaya dan yang miskin semakin miskin sehingga masyarakat yang belum terpenuhi akan perumahan maupun pemukiman akan sulit untuk memenuhinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono. 1982. *Teori Pertumbuhan Ekonomi*. BPFE: Yogyakarta
- Bank Indonesia. 1995. 1997. 2000. 2001. *Statistik Ekonomi Keuangan Daerah Jawa tengah*: Semarang
- , 1995. 1997. 2000. 2001. *Statistik Ekonomi Keuangan Indonesia*: Jakarta
- Biro Pusat Statistik. 1983. 1993. 1995. 1997. 2000. 2002. *Pendapatan Regional Jawa Tengah*. Kerjasama Bappeda Daerah TK II & Kantor Statistik BPS Propinsi Jawa Tengah: Semarang
- , 1999. 2000. 2001. *Indikator Ekonomi Jawa Tengah*: Semarang
- , *Jawa Tengah Dalam Angka*. Beberapa edisi. Kerjasama Propinsi Jawa Tengah dan BPS Jawa Tengah: Semarang
- Dornbusch, Rudiger dan Stanley Fisher. 1989. *Makro Ekonomi*. Erlangga: Jakarta
- Dumairy. 1996. *Perekonomian Indonesia*. Erlangga, Jakarta
- Eko Budihardjo. 1984. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Alumni: Bandung
- Gujarati, Damodar. 1997. *Ekonometrika Dasar*. Erlangga: Jakarta
- Heinz Frick. 1984. *Rumah Sederhana Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi*. Kanisius: Yogyakarta
- International Monetary Fund. *Internasional Finansial Statistik*. Beberapa Edisi
- Irawan dan Suparmoko. 1992. *Ekonomika Pembangunan*. BPFE: Yogyakarta
- Jhingan, ML. 1983. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Raja Grafindo Perkasa: Jakarta
- Lipsey. 1993. *Pengantar Ekonomi makro*. Erlangga: Jakarta
- M. Suparmoko. 1991. *Pengantar Ekonomika Makro*. BPFE: Yogyakarta
- Mankiw, N. Gregory. 2000. *Teori Makro Ekonomi*. Erlangga: Jakarta
- Mc Eachern. 2000. *Ekonomi Makro*. Salemba Empat: Jakarta
- Moh Nazir. 1998. *Metodologi Penelitian*. Ghalia Indonesia: Jakarta
- Prihastuti. 2000. “ Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Investasi Manufaktur Di Jawa Tengah Tahun 1975-1999”. Skripsi. FE UNS: Surakarta
- Sadono Sukirno. 1981. *Pengantar Ekonomi Makro*. Bina Grafika: Jakarta
- , 1997. *Pengantar Teori Makro Ekonomi*. Raja Grafindo Persada: Jakarta

_____. 2000. *Makro Ekonomi Modern*. Raja Grafindo Persada: Jakarta

Sritua Arief. 1993. *Metodologi Penelitian Ekonomi*. UI Press: Jakarta

Tri Utami Sari. 2000. “ Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penanaman

Modal Sektor Properti Di Indonesia Tahun 1989-1999”. Skripsi.

STIKUBANK: Semarang

Wijaya Farid. 1989. *Ekonomika Makro*. BPFE: Yogyakarta