



**YAYASAN PENDIDIKAN  
CENDEKIA UTAMA  
UNIVERSITAS DR. SOETOMO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Prodi S-1 : Manajemen  
No. 1021/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2015  
Prodi S-1 : Akuntansi  
No. 1262/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2015  
Prodi S-3 : Doktor Manajemen  
SK. No. 759/M/2020

Prodi S-1 : Ekonomi Pembangunan  
SK. No. 1810/SK/BAN-PT/Akred/S/II/2019  
Prodi S-2 : Magister Manajemen  
SK. No. 1306/SK/BAN-PT/Akred/M/V/2017

Jl. Semolowaru 84 Surabaya, 60118 Telp. (031) 5944752, Fax. (031) 5938935, website : [www.fe.unifomo.ac.id](http://www.fe.unifomo.ac.id)

**SURAT TUGAS**

Nomor : FEB.186.2/E.23/IX/2022

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dr. Soetomo Surabaya dengan ini memberi tugas kepada saudara :

No	NIDN	Nama	Jabatan Akademik	Ket
1	0727037001	Jajuk Suprijati, SE.,MM	Lektor	-

Untuk berperan serta dalam kegiatan penelitian dengan Judul : **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL KOTA SURABAYA TAHUN 2010 – 2017”** dan dilaksanakan pada : **Semester Gasal 2022/2023.**

Dalam melaksanakan tugas ini saudara diminta untuk aktif dalam acara tersebut, sehingga memperoleh hasil yang dapat digunakan untuk mendukung profesionalitas saudara sebagai dosen di lingkungan Fakultas Ekonomi Universitas Dr. Soetomo.

Demikian, tugas ini diberikan kepada saudara untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. atas kerja samanya disampaikan terima kasih.

Surabaya, 05 September 2022  
Dekan,  
  
**Dr. H. JFX. Susanto Sukiman, MM**  
NPP. 20.01.5.020

## LAPORAN HASIL PENELITIAN

### ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL KOTA SURABAYA



#### PENELITI

<b>JAJUK SUPRIJATI,SE.,MM</b>	<b>0727037001</b>
<b>SHANTY RATNA DAMAYANTI,SE.,M.Si</b>	<b>0726057001</b>
<b>Drs. DARTO IRAWAN,MM</b>	<b>0710116001</b>

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS DR. SOETOMO  
SURABAYA  
2023**

## HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul Penelitian  
Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya
2. Ketua Peneliti
  - a. Nama Lengkap dengan gelar : Jajuk Suprijati.,SE.,MM.
  - b. Pangkat/Gol/NIDN : Penata Muda/ III-b /0727037001
  - c. Jabatan Fungsional/Struktural : Lektor
  - d. Pengalaman Penelitian : (terlampir dalam CV)
  - e. Program Studi/Jurusan : Ekonomi Pembangunan
  - f. Fakultas : Ekonomi
  - g. No HP : 085100605868
  - h. E-mail : [jajuk.suprijati@unitomo.ac.id](mailto:jajuk.suprijati@unitomo.ac.id)
3. Jumlah Tim Peneliti
  - a. Nama Lengkap dengan gelar : Shanty Ratna Damayanti.,SE., M,Si
  - b. Pangkat/Gol/NIDN : Penata / III-c/ 0726057001
  - c. Jabatan Fungsional/Struktural : Lektor
  - a. Nama Lengkap dengan gelar : Drs. Darto Irawan, M.M
  - b. Pangkat/Gol/NIDN : Penata / III-c/ 0710116001
  - c. Jabatan Fungsional/Struktural : Lektor
  - a. Nama Lengkap : Oky Ardi Susanto
  - b. NIM : 2017315001
4. Lokasi Penelitian : Surabaya
5. Kerjasama (kalau ada) : -
6. Jangka waktu penelitian : 6 bulan
7. Biaya Penelitian : Rp 5.000.000,-
  - a. DIPA Penelitian Unitomo : -
  - b. Sumber lain, mandiri : Rp 5.000.000,-



Mengesahkan,  
Dekan FEB Universitas Dr Soetomo

Prof. Dr. Sukesi.,MM  
NPP : 91.01.1.077

Surabaya, 10 Pebruari 2023  
Ketua Peneliti

Jajuk Suprijati.,SE.,MM  
NPP: 98.01.1. 280



Menyetujui,  
Ketua Lembaga Penelitian Universitas Dr. Soetomo

Dr. Eny Harvati.,M.Si  
NPP: 87.01.1.029

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	viii
ABSTRAKSI	ix
KATA PENGANTAR	xi
<b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	16
1.3. Tujuan Penelitian	17
1.4. Manfaat Penelitian	17
<b>BAB II</b>	
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Kajian Teoritis	19
2.1.1 Investasi	19
2.1.2 Sektor Properti	23
2.1.3 Inflasi	42
2.1.4 Suku Bunga	46
2.1.5 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)	51
2.2. Penelitian Terdahulu	55
2.3. Kerangka Pemikiran	60
2.4. Hipotesis	62
<b>BAB III</b>	
<b>METODOLOGI</b>	
3.1. Identifikasi Variabel, Definisi Operasional dan Pengukurannya	63
3.1.1. Identifikasi Variabel	63
3.1.2. Definisi Operasional dan Pengukurannya	64
3.2. Jenis dan Sumber Data	65
3.3. Teknik Pengumpulan Data	65
3.4. Model Analisis	66
3.4.1. Pengujian Asumsi Klasik	66
3.4.2. Analisis Regresin Linear Berganda	71
3.4.3. Uji Signifikansi	72
3.4.3.1. Uji Signifikansi Simultan (Uji F)	72
3.4.3.2. Uji Signifikansi Parsial (Uji t)	73
3.4.4 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	74

	3.4.5. Analisis Korelasi Berganda	75
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian	78
	4.2. Analisis Data Dan Pembahasab	88
	4.2.1. Analisis Masing-masing Variabel Operasional	88
	4.2.2. Analisis Data	94
	4.2.2.1. Uji asumsi Klasik	95
	4.2.2.2. Analisis Regresi Linear Berganda	98
	4.2.2.3. Uji Signifikansi	102
	4.2.2.4. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	107
	4.2.3.5. Analisis Korelasi Berganda	109
	4.3. Pembahasan	110
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	5.1. Simpulan	116
	5.2 Keterbatasan dan Saran Penelitian Selanjutnya	119
	5.2.1. Keterbatasan Penelitian	119
	5.2.2. Saran Penelitian Selanjutnya	120

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman	
Gambar 1.1	Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)	3
Gambar 1.2	Penjualan Nominal dan Unit Properti	4
Gambar 1.3	Persediaan Unit Properti	4
Gambar 1.4	Penjualan Unit Properti Berdasarkan Jenis Properti	5
Gambar 1.5	Sumber Pembiayaan Sektor Properti	6
Gambar 1.6	Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional Tahun 2010-2017	8
Gambar 1.7	Laju Inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional Tahun 2010-2017	10
Gambar 1.8	Tingkat Suku Bunga Kredit Tahun 2010-2017	11
Gambar 1.9	PDRB Sektor Properti Residensial Kota Surabaya dan PDRB Total Kota Surabaya Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2010 – 2017	12
Gambar 1.10	Pangsa Rumah Tapak > 70 m <sup>2</sup> Per Kelompok Usia	13
Gambar 1.11	Pangsa Rumah Tapak 22 – 70 m <sup>2</sup> Per Kelompok Usia	14
Gambar 1.12	Pangsa Rumah Tapak < 21 m <sup>2</sup> Per Kelompok Usia	14
Gambar 2.1.	Kurva Permintaan Akan Perumahan	30
Gambar 2.2	Pasar Perumahan	33
Gambar 2.3	Pertumbuhan Total KPR Berdasarkan Pemberlakuan Kebijakan LTV/FTV	41
Gambar 2.4	Kerangka Konseptual	61

## DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.1.	Nilai Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017	15
Tabel 2.1.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	37
Tabel 2.2.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	38
Tabel 2.3.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	39
Tabel 2.4.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	39
Tabel 2.5.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	40
Tabel 2.6.	Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah	41
Tabel 2.7.	Penelitian Terdahulu	59
Tabel 3.1.	Uji <i>Durbin-Watson</i>	70
Tabel 3.2.	Pedoman Untuk Memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi	76
Tabel 4.1.	Pembagian Wilayah Kota Surabaya	79
Tabel 4.2.	Jumlah Penduduk, Pertambahan dan Pertumbuhan Penduduk Kota Surabaya Tahun 2010-2017	82
Tabel 4.3.	Banyaknya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan menurut jenis bangunan tahun 2010-2017	83
Tabel 4.4.	Indeks Harga Properti Kota Surabaya Tahun 2010-2017	84
Tabel 4.5.	Jumlah Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017	86
Tabel 4.6.	Daftar Nama Peumahan Kota Surabaya Tahun 2010-2017	87

Tabel 4.7	Laju Inflasi Kota Surabaya Per Kelompok Tahun 2010-2017	90
Tabel 4.8	Perbandingan Laju Inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional Tahun 2010-2017	89
Tabel 4.9	Tingkat Suku Bunga Kredit Tahun 2010-2017	91
Tabel 4.10	Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2010 Kota Surabaya Tahun 2010-2017	92
Tabel 4.11	Nilai Investasi Menurut Lapangan Usaha Kota Surabaya Tahun 2010- 2017	93
Tabel 4.12	Perkembangan Nilai Investasi Sektor Properti Residensial, Inflasi, Suku Bunga Kredit dan Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017	94
Tabel 4.13.	Uji Normalitas Menggunakan Metode <i>Jarque-Bera Test</i>	96
Tabel 4.14.	Uji Multikolinieritas dengan Metode <i>Klein's rule of thumb</i>	97
Tabel 4.15.	Uji Heteroskedastisitas dengan Uji <i>White</i>	97
Tabel 4.16.	Uji Autokorelasi dengan Uji <i>Durbin Watson</i>	98
Tabel 4.17	Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda	100
Tabel 4.18	Uji Signifikansi Simultan (Uji F-statistik)	102
Tabel 4.19	Uji Signifikansi Parsial (Uji t-statistik)	104
Tabel 4.20	Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )	108
Tabel 4.21	Uji Korelasi Berganda	109

## DAFTAR LAMPIRAN

		Halaman
LAMPIRAN 1	Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik - Uji Normalitas dengan Metode <i>Jarque-Bera Test</i> .....	124
LAMPIRAN 2	Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik - Uji Multikolinieritas dengan Metode <i>Klein's rule of thumb...</i>	125
LAMPIRAN 3	Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik - Uji Heteroskedastisitas dengan Uji <i>White</i> .....	126
LAMPIRAN 4	Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik - Uji Autokorelasi dengan Uji <i>Durbin Watson</i> .....	127
LAMPIRAN 5	Output Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda ..	128
LAMPIRAN 6	Output Hasil Estimasi Model Korelasi Berganda	129

# **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL KOTA SURABAYA**

## **ABSTRAKSI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya – Jawa Timur selama periode tahun 2010 – 2017.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data time series tahun 2010-2017 yang bersumber dari Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik (BPS). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan bantuan program Eviews 9.0. Dalam penelitian ini, variabel bebas yang digunakan adalah Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ), sementara variabel terikat yang digunakan adalah Investasi Sektor Properti Residensial ( $Y$ ). Penelitian ini menguji hipotesis koefisien regresi (koefisien determinasi, uji signifikansi serempak / uji F dan uji signifikansi parsial / uji t). Uji signifikansi serempak menunjukkan bahwa variabel Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Surabaya. Uji signifikansi parsial menunjukkan bahwa variabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) memberikan kontribusi lebih besar daripada variabel Inflasi dan Suku Bunga terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya.

Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) menunjukkan angka diperoleh nilai sebesar 0,975549 yang berarti sebesar 97,55% variasi perubahan Investasi Sektor Properti Residensial dipengaruhi oleh adanya Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).

**Kata Kunci : Investasi Sektor Properti Residensial, Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL  
KOTA SURABAYA**

**ABSTRACTION**

This study aim to determine the factors that influence level of Investment Residential Property Sector in Surabaya – East Java Province at the periode time 2010 – 2017.

The data used in this study was a time series data from 2010 to 2017 were sourced from Bank Indonesia and Statistics Indonesia (BPS). This study used quantitative research methods, and analyzed by using multiple linear regression analysis by using Eviews 9.0 software program for Windows computers. In this study, the independent variable was Inflation ( $X_1$ ), Interest Rate ( $X_2$ ) and Gross Domestic Regional Product (GDRP) ( $X_3$ ) while the dependent variable was Investment Residential Property Sector in Surabaya ( $Y$ ). This study tested the hypothesis of regression coefficient (coefficient of determination, a significant test concurrent / F test, and the significant individual test / t test). The concurrent test showed the variable Inflation, Interest Rate and Gross Domestic Regional Product (GDRP) at once / simultaneously had a significant influence on the Investment Residential Property Sector in Surabaya. The individual test / partial showed that Gross Domestic Regional Product (GDRP) variable acquired that contributes greater than the variable Inflation and variable Interest Rate to the Investment Residential Property Sector in Surabaya.

Determination Coefficient Test ( $R^2$ ) show 0,975549 which means it contributes 97,55% to level of Investment Residential Property Sector in Surabaya City – East Java at the periode time 2010 – 2017.

Keywords : Inflation Variable ( $X_1$ ), Interest Rate Variable ( $X_2$ ), Gross Domestic Regional Product ( $X_3$ ) and Investment Residential Property Sector.

## **KATA PENGATAR**

Dengan mengucapkan *Alhamdulillahirobbilalamin* segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini yang berjudul **“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL KOTA SURABAYA ”**.

Dalam penelitian ini tidak lepas dari kerjasama dan bantuan dari berbagai banyak pihak, untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah peneliti menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Siti Marwiyah.,SH.,MH. Selaku Rektor Universitas DR Soetomo Surabaya
2. Prof. Dr. Sukei.,MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dr. Soetomo Surabaya.
3. Ibu Dr. Eny Haryati., M.Si. selaku Ketua Lembaga Penelitian Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan atas bantuan, bimbingan, arahan, dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga kebaikan dan petunjuk diberikan Allah SWT kepada kita semua. Dan akhirnya penulis berharap semoga penelitian ini bermanfaat bagi semua pihak yang berhubungan dengan tulisan ini.

Surabaya, Februari 2023

Penulis

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Memiliki properti berupa rumah atau bangunan masih menjadi pilihan investasi bagi kebanyakan orang di Indonesia. Lahan (tanah) dan bangunan sebagai benda yang dapat memenuhi kebutuhan hidup manusia memiliki nilai yang membuatnya menjadi berarti bagi manusia. Nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai adanya 5 (lima) ciri tanah dan bangunan, yang dapat disingkat sebagai DUST + V (Marihhot P. Siahaan, 2003). Ciri ini meliputi adanya permintaan akan tanah dan bangunan (*demand*), kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (*utility*), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (*scarcity*), tanah dan bangunan dapat dipindah tangankan atau dialihkan (*transferability*), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (*valuable*).

Tanah dan bangunan sebagai salah satu bidang investasi yang paling populer saat ini dianggap sebagai salah satu bidang investasi yang paling mantap karena cirinya yang dapat melawan inflasi. Dengan kata lain seorang investor yang menginvestasikan uangnya dalam bentuk tanah dan/atau bangunan tidak perlu bimbang dengan keselamatan modalnya. Persentase kenaikan nilai tanah telah menarik minat investor untuk menginvestasikan modalnya.

Investasi properti dan bisnis properti bukanlah dua hal yang sama meskipun saling berkaitan. Investasi properti pada dasarnya adalah membeli properti dalam rangka mengharapkan kenaikan harganya. Sementara itu, bisnis properti adalah kegiatan bisnis dengan objek jualnya berupa properti tersebut. Dapat diperjelas disini, rumah adalah investasi properti, sedangkan bisnisnya berupa sewa rumah atau sewa kamar kos.

Properti termasuk pilihan investasi yang paling menarik. Perbandingan jumlah properti yang ada dan jumlah penduduk yang membutuhkannya tidaklah sebanding. Kondisi yang ada saat ini adalah pertumbuhan jumlah penduduk jauh lebih cepat daripada properti.

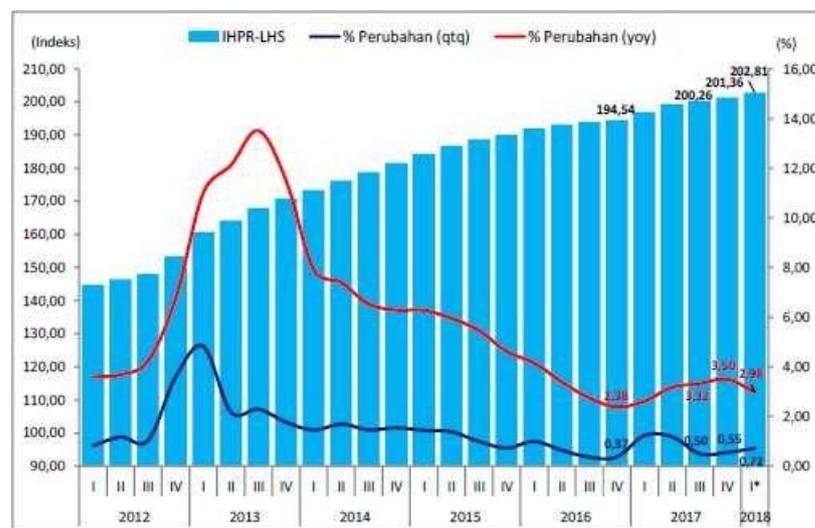
Contoh nyata adalah kebutuhan akan rumah tinggal. Jika membeli rumah tinggal dilingkungan yang belum terlalu ramai, sehingga harganya masih relatif murah. Namun keadaannya akan berbeda dalam satu atau dua tahun mendatang apabila terdapat pembangunan yang cukup pesat di daerah tersebut sehingga mengakibatkan harga properti melonjak naik.

Keuntungan yang diperoleh dari investasi properti adalah dari segi harga tanah karena cenderung mengalami kenaikan setiap tahunnya. Selain itu, keuntungan yang didapatkan dari nilai bangunan yang dimiliki akan semakin meningkat harganya apabila kita rutin melakukan perawatan terhadap kondisi fisik bangunan tersebut sehingga dapat mengurangi penyusutan fisik bangunan tersebut.

Kenaikan harga menjadi daya tarik untuk berinvestasi di sektor properti. Namun, pada dasarnya properti merupakan pilihan investasi yang

menguntungkan setiap saat. Apalagi kalau memiliki rumah tapak, sehingga ada nilai lebih dalam bentuk aset tanah. Peralnya, harga lahan semakin tinggi dan langka khususnya kota-kota besar di Indonesia. Berikut adalah perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) selama periode tahun 2012 – 2018 :

**Gambar 1.1**  
**Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)**



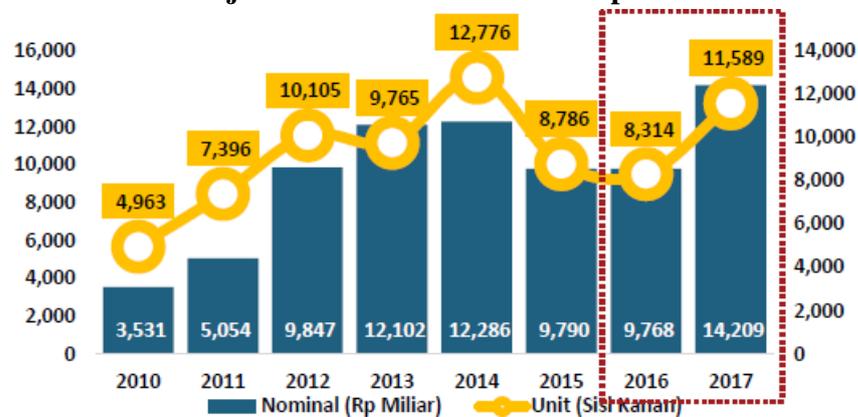
**Sumber : Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial**

Berdasarkan grafik perkembangan indeks harga properti residensial (gambar 1.1), secara tahunan harga properti residensial mengalami kenaikan sebesar 3,50% (*year on year*), lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya (2016), yaitu sebesar 3,32% (*year on year*). Berdasarkan tipe rumah, terutama rumah tipe menengah sebesar 3,25% (*year on year*). Berdasarkan wilayah, kenaikan harga rumah tertinggi terjadi di Kota Surabaya sebesar 6,16% (*year on year*) terutama pada rumah tipe kecil sebesar 8,57% (*year on year*).

Dalam kondisi perekonomian yang relatif stabil, rata-rata kenaikan harga properti berkisar 10% – 20% per tahun. Faktor yang mempengaruhi

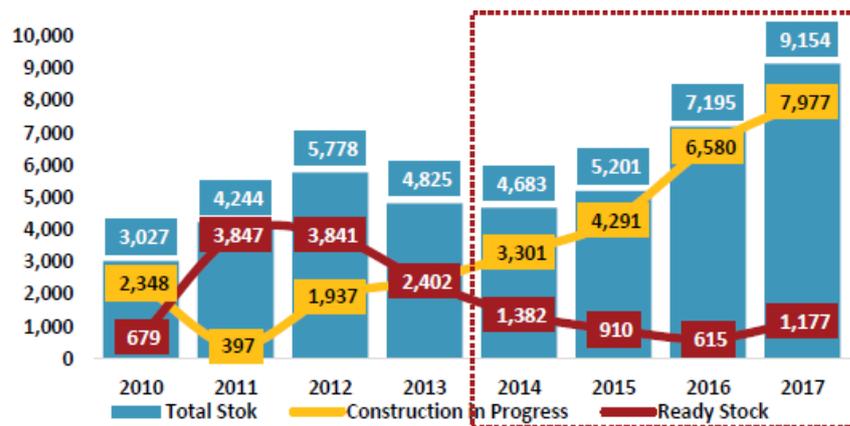
kenaikan harga properti adalah kondisi yang mengharuskan naik karena inflasi dan karena permintaan pasar. Pada periode 2011 – 2013, harga properti naik 30% – 40% setiap tahunnya. Hal tersebut dikarenakan pertumbuhan perekonomian yang sangat bagus pada periode tahun tersebut dan penyesuaian harga properti terhadap negara-negara di ASEAN.

**Gambar 1.2**  
**Penjualan Nominal dan Unit Properti**



Sumber : Bank Indonesia

**Gambar 1.3**  
**Persediaan Unit Properti**

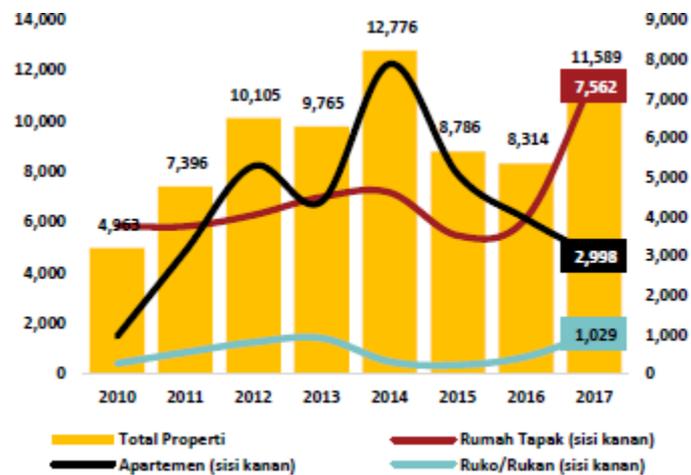


Sumber : Bank Indonesia

Pada tahun 2017, penjualan properti beberapa developer mulai meningkat, setelah sebelumnya menurun sejak tahun 2014. Hal ini tercermin

dari jumlah unit properti yang terjual meningkat dari 8.314 unit di tahun 2016 menjadi 11.589 unit di tahun 2017, terutama di dorong oleh peningkatan penjualan rumah tapak tipe 22 – 70. Namun demikian, peningkatan penjualan dinilai belum optimal, tercermin dari meningkatnya jumlah persediaan properti, terutama untuk *construction in progress* (gambar 1.2 dan gambar 1.3).

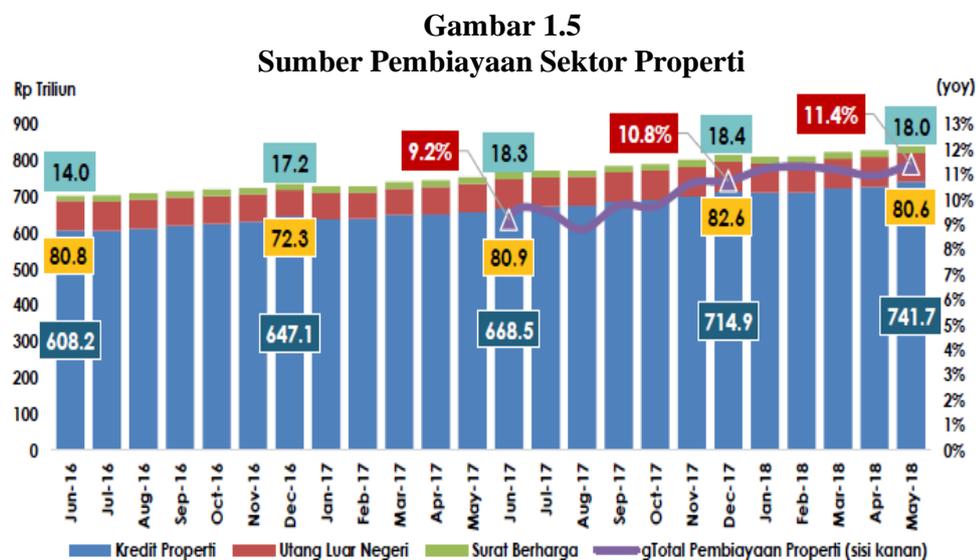
**Gambar 1.4**  
**Penjualan Unit Properti Berdasarkan Jenis Properti**



Sumber : Bank Indonesia

Pada gambar 1.4. penjualan unit properti berdasarkan jenis properti masih mengalami fluktuasi baik dari jenis properti rumah tapak, unit apartemen maupun unit ruko/rukan. Dari segi penjualan tertinggi untuk rumah tapak terjadi di tahun 2017 dengan total penjualan sebesar 7.562 unit atau sekitar 65,25% dari total properti yang terjual sebesar 11.589 unit. Sedangkan untuk unit apartemen, penjualan tertinggi terjadi di tahun 2014 yang mencapai angka sebesar 8.000 unit atau sekitar 62,62% dari total properti yang terjual sebesar 12.776 unit. Sementara untuk unit ruko/rukan,

penjualan tertinggi terjadi di tahun 2017, dimana penjualan mencapai angka sebesar 1.029 unit atau sekitar 8,88% dari total properti yang terjual sebesar 11.589 unit.



**Sumber : Bank Indonesia**

Pada gambar 1.5. pertumbuhan sumber pembiayaan di sektor properti menunjukkan tren yang meningkat selama setahun terakhir, terutama ditopang oleh pertumbuhan kredit properti yang berasal dari dalam negeri. Total pembiayaan properti pada bulan Mei tahun 2018 tercatat Rp. 840,3 triliun, atau meningkat sebesar 11,4% (*year on year*). Pembiayaan properti terutama ditopang oleh kredit properti dalam negeri (pangsa 88,3%), diikuti dengan utang luar negeri (9,6%), dan surat berharga (2,1%).

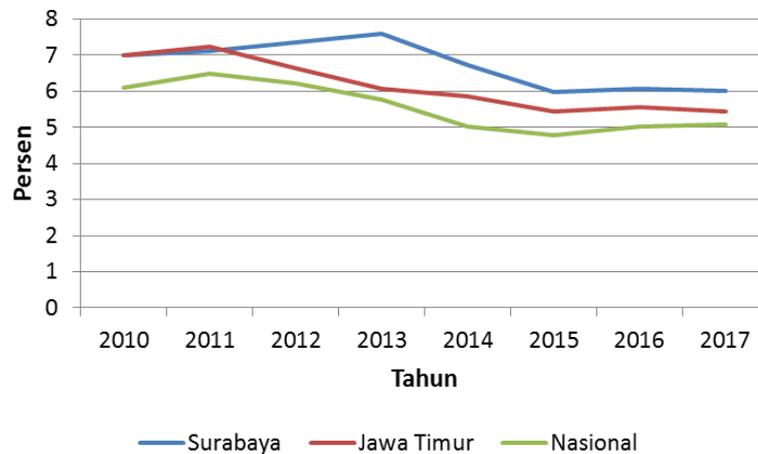
Beberapa hal yang berkaitan dengan perkembangan sektor properti adalah :

- 1) Pertumbuhan ekonomi nasional secara umum, yang akan mencerminkan peningkatan kegiatan ekonomi dan pada akhirnya akan mempengaruhi permintaan terhadap sektor properti.
- 2) Perkembangan indikator moneter seperti inflasi, nilai tukar dan tingkat suku bunga yang akan mempengaruhi prospek pendanaan dan penerimaan investasi dibidang properti.
- 3) Kondisi makro ekonomi yang diperkirakan menjadi kendala seperti neraca pembayaran dan pembangunan infrastruktur.

Salah satu yang membuat sebuah kota memiliki prospek yang bagus di dunia properti adalah karena gencarnya pembangunan infrastruktur. Dengan pembangunan sarana dan prasarana publik, nilai investasi properti jadi ikut naik. Oleh karenanya, banyak orang yang berlomba untuk memiliki investasi properti, karena saat pembangunan selesai harganya bisa naik beberapa kali lipat.

Sebagai kota kedua terbesar di Indonesia, Surabaya menjadi patokan sebuah standar penilaian bisnis dan investasi setelah Jakarta. Termasuk untuk sektor properti. Pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya selama 10 tahun terakhir sangatlah ditunjang oleh pertumbuhan sektor riil, salah satunya adalah sektor bangunan yang mencakup industri properti. Berikut adalah laju pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional :

**Gambar 1.6**  
**Pertumbuhan Ekonomi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional**  
**Tahun 2010-2017**



**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Dari gambar 1.6. terlihat bahwa rata-rata pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya berada di atas Provinsi Jawa Timur dan Nasional. Sektor riil khususnya industri properti merupakan salah satu indikator bangkitnya kondisi makro ekonomi suatu negara. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh dengan pesat. Sementara di negara yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi ataupun negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan properti yang naik cukup pesat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik (Rafitas, 2005). Perbaikan ini ditandai dengan banyaknya pembangunan proyek yang ada di kota-kota besar salah satunya di Surabaya dan kota-kota besar lainnya baik yang bersifat komersial, industrial, hunian ataupun investasi jangka panjang yang akan memberikan peluang kerja yang cukup berarti bagi masyarakat.

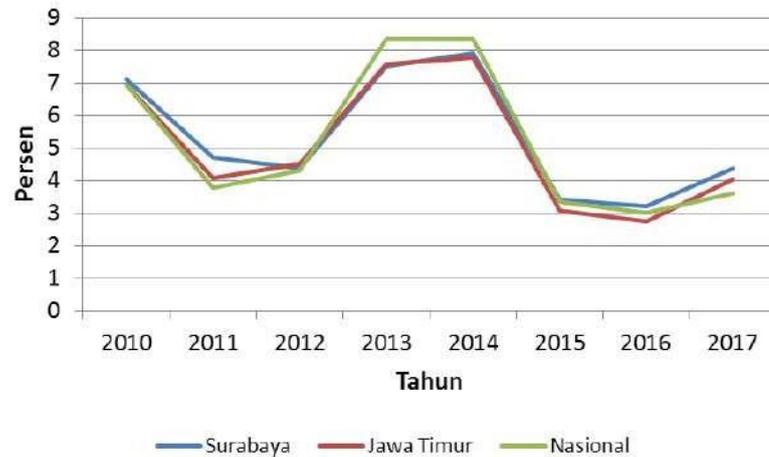
Menurut Sukirno (2013: 121), faktor-faktor yang menentukan tingkat investasi diantaranya :

- 1) Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan akan diperoleh
- 2) Tingkat bunga
- 3) Ramalan mengenai keadaan ekonomi dimasa akan datang
- 4) Tingkat inflasi
- 5) Kemajuan dan perkembangan teknologi
- 6) Tingkat pendapatan dan perubahan-perubahannya

Unsur penentu penting yang pertama atas tingkat investasi adalah inflasi. Inflasi secara langsung mempengaruhi kinerja (tingkat laba) perusahaan di sektor riil serta daya beli masyarakat. Kenaikan inflasi disuatu periode dapat meningkatkan biaya produksi, sehingga mengurangi laba perusahaan. Kenaikan inflasi juga dapat melemahkan daya beli masyarakat.

Laju inflasi ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran yang mencerminkan perilaku para pelaku pasar atau masyarakat. Salah satu faktor yang mempengaruhi perilaku masyarakat tersebut adalah ekspektasi terhadap laju inflasi dimasa yang akan datang. Ekspektasi laju inflasi yang tinggi akan mendorong masyarakat untuk mengalihkan aset finansial yang dimilikinya menjadi aset riil, seperti tanah, rumah dan barang-barang konsumsi lainnya. Begitu juga sebaliknya, ekspektasi laju inflasi yang rendah akan memberikan insentif pada masyarakat untuk melakukan investasi pada sektor-sektor produktif.

**Gambar 1.7**  
**Laju Inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional**  
**Tahun 2010-2017**



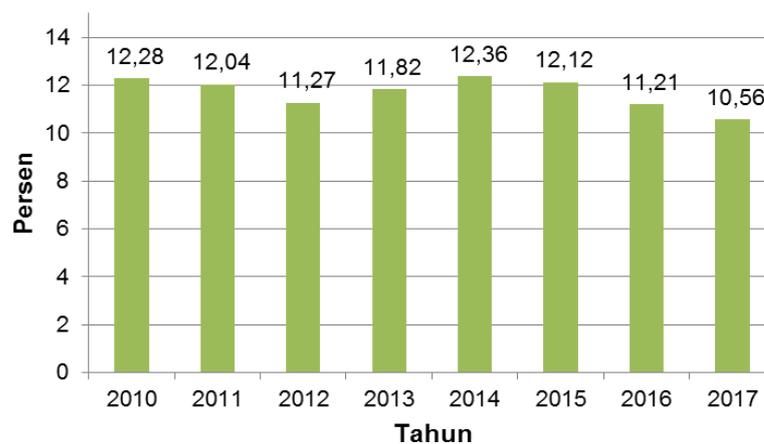
**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Perbandingan laju inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional selama periode tahun 2010 – 2017 cenderung masih mengalami fluktuatif. Laju inflasi terendah Kota Surabaya terjadi pada tahun 2016, yaitu sebesar 3,22 persen. Namun masih tetap lebih tinggi apabila dibandingkan dengan laju inflasi Provinsi Jawa Timur dan Nasional. Tahun 2014 merupakan tahun dengan inflasi tertinggi bagi Kota Surabaya, yaitu mencapai 7,90 persen. Tetapi angka tersebut masih lebih rendah apabila dibandingkan dengan laju inflasi nasional sebesar 8,36 persen yang merupakan angka inflasi tertinggi selama periode tahun 2010 – 2017.

Unsur penentu penting yang kedua atas tingkat investasi adalah biaya investasi (suku bunga). Suku bunga merupakan landasan atau ukuran bagi layak atau tidaknya suatu usaha/investasi. Suku bunga juga merupakan indikator penentuan tingkat pengembalian modal atas resiko yang ditanggung oleh pemilik modal di pasar keuangan dan pasar modal.

Teori ekonomi klasik mengemukakan bahwa investasi merupakan fungsi dari suku bunga. Makin tinggi suku bunga, keinginan untuk melakukan investasi makin kecil. Hal ini terjadi karena seorang pengusaha akan menambah investasi yang dikeluarkan apabila keuntungan yang diharapkan dari investasi tersebut masih lebih besar dibanding dengan biaya modal berupa tingkat bunga yang dibayar. Jadi makin rendah tingkat bunga, maka akan mendorong pengusaha untuk mengadakan investasi karena biaya pemakaian dana yang lebih kecil (Sukirno, 2003).

**Gambar 1.8**  
**Tingkat Suku Bunga Kredit Tahun 2010-2017**

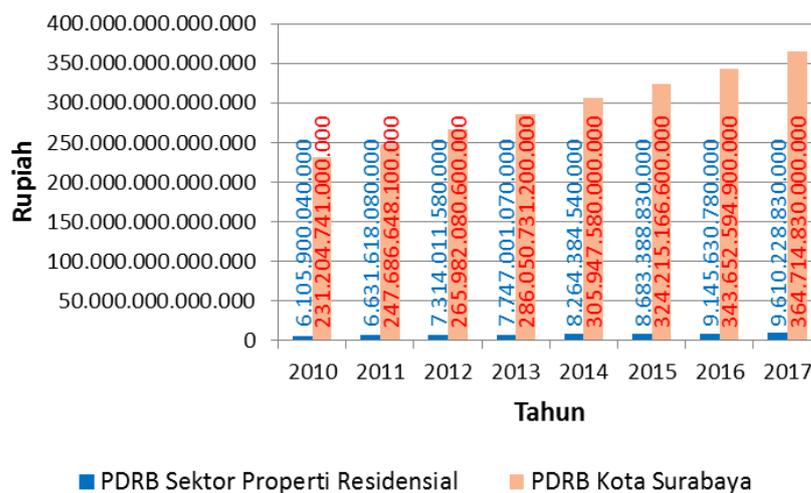


**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Perkembangan tingkat suku bunga kredit selama periode tahun 2010 – 2017 mengalami fluktuatif, namun masih berada di kisaran angka 10 – 12 persen. Suku bunga kredit tertinggi terjadi di tahun 2014 yaitu berada di angka 12,36 persen. Sedangkan suku bunga kredit terendah berada di angka 10,56 persen di tahun 2017.

Unsur penentu penting yang ketiga atas tingkat investasi adalah tingkat pendapatan dan perubahan-perubahannya. Tingkat pendapatan nasional yang tinggi akan memperbesar pendapatan masyarakat, sehingga akan memperbesar permintaan terhadap barang dan jasa. Dengan demikian, keuntungan perusahaan akan bertambah tinggi dan hal ini akan mendorong kegiatan investasi yang lebih banyak. Dalam jangka panjang, apabila pendapatan nasional meningkat, maka investasi juga akan meningkat pula.

**Gambar 1.9**  
**PDRB Sektor Properti Residensial Kota Surabaya dan**  
**PDRB Total Kota Surabaya Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2000**  
**Periode Tahun 2010-2017**



**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Perkembangan Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Jawa Timur selama periode tahun 2010 – 2017 terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Kenaikan tertinggi terjadi padatahun 2012 yaitu sebesar Rp. 682.393.500,00. Sedangkan untuk distribusi PDRB Sektor Properti Residensial Kota Surabaya terhadap jumlah PDRB Kota Surabaya secara keseluruhan mencapai angka 2 persen setiap tahunnya.

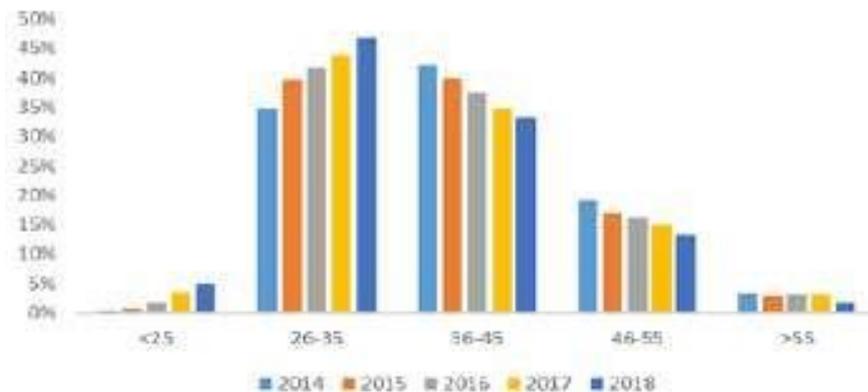
Sementara itu, perkembangan nilai investasi properti di Kota Surabaya setiap tahun mengalami peningkatan, hal ini dikarenakan investasi properti cukup menjanjikan dan produk investasi tersebut memiliki perbedaan dengan investasi lainnya. Kondisi ini didukung oleh suku bunga yang rendah dan besarnya permintaan pasar terhadap beragam produk tersebut. Seperti contohnya banyak investor mengalihkan dananya dari deposito ke investasi properti. Apalagi setiap tahun harga properti meningkat antara 15 – 20 persen. Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh beberapa hal diantaranya adalah bertambahnya jumlah kalangan ekonomi menengah di Kota Surabaya, sehingga permintaan akan hunian tempat tinggal pun turut bertambah (Murtiningsih, 2009).

**Gambar 1.10**  
**Pangsa Rumah Tapak > 70 m<sup>2</sup> Per Kelompok Usia**



**Sumber : Bank Indonesia**

**Gambar 1.11**  
**Pangsa Rumah Tapak 22 - 70 m<sup>2</sup> Per Kelompok Usia**  
 Pangsa Rumah Tapak 22-70 Per Usia



Sumber : Bank Indonesia

**Gambar 1.12**  
**Pangsa Rumah Tapak < 21 m<sup>2</sup> Per Kelompok Usia**  
 Pangsa Rumah Tapak <21 Per Usia



Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan gambar 1.7, gambar 1.8 dan gambar 1.9, porsi kepemilikan kredit perumahan oleh kelompok usia 26 – 35 tahun mengalami peningkatan. Terjadi perubahan perilaku debitur KPR di beberapa tipe, yaitu debitur usia muda saat ini lebih mendominasi KPR untuk tipe rumah tapak 22 – 70 m<sup>2</sup>. Sementara itu pangsa KPR yang dimiliki oleh debitur usia 36 – 45 tahun mengalami penurunan sejak tahun 2014.

Berikut adalah perkembangan nilai investasi sektor properti residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 1.1**  
**Nilai Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017**

<b>Tahun</b>	<b>Nilai Investasi (Rupiah)</b>	<b>Perkembangan (Rupiah)</b>
2010	5.517.078.000.000	-
2011	7.267.683.000.000	1.750.605.000.000
2012	8.868.106.833.000	1.600.423.833.000
2013	11.190.749.667.000	2.322.642.834.000
2014	13.716.885.883.000	2.526.136.166.000
2015	15.284.305.167.000	1.567.419.334.000
2016	19.321.065.833.000	4.036.760.666.000
2017	16.277.506.250.000	-3.043.559.583.000

**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Pada tabel 1.1. nilai Investasi Sektor Properti Residensial terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Sementara itu, di tahun 2017 nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami penurunan sebesar Rp. 3.043.559.583.000,00 dibandingkan tahun sebelumnya.

Hal tersebut salah satunya disebabkan oleh laju pertumbuhan ekonomi yang mengalami penurunan baik itu skala Kota Surabaya maupun Provinsi Jawa Timur. Untuk itu Pemerintah melalui Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk kredit properti, Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Dimana tujuan daripada kebijakan tersebut adalah untuk mendorong pertumbuhan sektor properti. Karena apabila kredit properti bisa meningkat, maka akan menimbulkan *multiplier effect* yang luar biasa ke

berbagai sektor seperti meningkatnya kebutuhan akan tenaga kerja, bahan bangunan dan sebagainya.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian mengenai Investasi Sektor properti Residensial di Kota Surabaya, maka judul penelitian ini adalah “**Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya**”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

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

1. Apakah tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto secara simultan berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya ?
2. Apakah tingkat Inflasi secara parsial berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya ?
3. Apakah tingkat Suku Bunga secara parsial berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya ?
4. Apakah Produk Domestik Regional Bruto secara parsial berpengaruh terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto secara simultan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya .
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh tingkat Inflasi secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh tingkat Suku Bunga secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya .
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh Produk Domestik Regional Bruto secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan diharapkan akan bermanfaat :

1. Penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang investasi sektor properti residensial. Untuk memperoleh gambaran tentang pokok masalah yang ada di objek penelitian dan membandingkan dengan teori yang diperoleh selama perkuliahan.

2. Sebagai bahan masukan bagi masyarakat secara umum dan bagi pengembang sektor properti residensial Kota Surabaya khususnya untuk mempermudah dalam melakukan estimasi terlebih dahulu sebelum pengambilan keputusan untuk melakukan investasi di sektor properti residensial.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kajian Teoritis**

##### **2.1.1. Investasi**

###### **a. Pengertian Investasi**

Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian (Sadono Sukirno, 2013:121).

Investasi merupakan pengeluaran yang ditujukan untuk menambah atau mempertahankan persediaan *capital* yang terdiri dari pabrik-pabrik, mesin-mesin, kantor dan barang tahan lama lainnya yang dipakai dalam proses produksi (Suparmoko, 2008:83).

###### **b. Jenis-Jenis Investasi**

Menurut Mankiw (2007:476) ada tiga bentuk pengeluaran investasi, yaitu :

###### 1) Investasi Bisnis Tetap (*Business Fixed Investment*)

Mencakup peralatan dan struktur yang dibeli oleh perusahaan untuk proses produksi.

2) Investasi Residensial (*Residential Investment*)

Mencakup perumahan baru yang dibeli orang untuk ditempati dan tanah yang dibeli untuk disewakan.

3) Investasi persediaan (*Inventory Investment*)

Mencakup barang-barang yang ditempatkan oleh perusahaan di gudang termasuk bahan-bahan dan perlengkapan, barang setengah jadi dan barang jadi.

**c. Faktor-Faktor yang Menentukan Tingkat Investasi**

Menurut Sukirno (2013: 121), faktor-faktor yang menentukan tingkat investasi diantaranya :

1. Tingkat keuntungan investasi yang diramalkan akan diperoleh  
Adanya keuntungan yang diperoleh akan memberikan gambaran kepada pihak perusahaan mengenai jenis-jenis investasi yang mempunyai prospek baik untuk dilaksanakan juga dapat menentukan besarnya investasi yang harus dilakukan untuk mewujudkan tambahan barang modal yang diperlukan. Selain itu, juga dapat menentukan jenis-jenis investasi yang mampu memberikan keuntungan kepada para pengusaha.
2. Tingkat bunga  
Kegiatan investasi dapat dilaksanakan apabila tingkat pengembalian modal lebih besar atau sama dengan suku bunga. Sehingga semakin besar dana yang digunakan untuk kegiatan

investasi maka jumlah uang yang disimpan di bank juga semakin besar.

### 3. Ramalan mengenai keadaan ekonomi dimasa akan datang

Dalam menghadapi keadaan ekonomi di masa depan, perusahaan harus dapat memperkirakan keadaan di masa depan akan memberikan keuntungan yang besar sesuai dengan kegiatan ekonomi yang sedang dibuat atau direncanakan. Maka perkiraan tersebut meliputi stabilitas harga, pertumbuhan ekonomi serta pertambahan pendapatan masyarakat. Apabila keadaan masa depan semakin baik, maka semakin besar tingkat keuntungan yang akan diperoleh perusahaan. Oleh karena itu, perusahaan akan lebih terdorong untuk melaksanakan investasi yang telah atau sedang dirumuskan dan direncanakan.

#### a. Tingkat inflasi

Tingkat inflasi berpengaruh negatif pada tingkat investasi. Hal ini disebabkan karena tingkat inflasi yang tinggi akan meningkatkan resiko proyek-proyek investasi dan dalam jangka panjang inflasi yang tinggi dapat mengurangi rata-rata masa jatuh pinjam modal serta menimbulkan distorsi informasi tentang harga-harga relatif. Disamping itu, tingkat inflasi yang tinggi sering dinyatakan sebagai ukuran ketidakstabilan roda ekonomi makro dan suatu ketidakmampuan pemerintah dalam mengendalikan kebijakan ekonomi makro.

b. Kemajuan dan perkembangan teknologi

Faktor yang menentukan besarnya investasi yang akan dilakukan oleh para pengusaha adalah kegiatan untuk menggunakan penemuan-penemuan teknologi baru dalam proses produksi. Kegiatan para pengusaha untuk menggunakan teknologi yang baru dikembangkan dalam kegiatan produksi atau manajemen dikenal dengan istilah pembaruan atau inovasi. Semakin banyak perkembangan teknologi yang dibuat, semakin banyak pula kegiatan pembaruan yang akan dilakukan oleh para pengusaha. Untuk melaksanakan pembaruan-pembaruan, para pengusaha harus membeli barang-barang modal baru dan adakalanya juga harus mendirikan bangunan-bangunan pabrik industri yang baru. Sehingga dengan semakin banyak pembaruan yang dilakukan, semakin tinggi tingkat investasi yang akan tercapai.

c. Tingkat pendapatan dan perubahan-perubahannya.

Tingkat pendapatan nasional yang tinggi akan memperbesar pendapatan masyarakat, sehingga akan memperbesar permintaan terhadap barang dan jasa. Dengan demikian, keuntungan perusahaan akan bertambah tinggi dan hal ini akan mendorong kegiatan investasi yang lebih banyak. Dalam jangka panjang, apabila pendapatan nasional meningkat, maka investasi juga akan meningkat pula.

## 2.1.2 Sektor Properti

### a. Pengertian Properti

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian properti adalah sebuah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan daritanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.

Sedangkan menurut Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang Tatalaksana Pendaftaran Dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman pada pasal 1 ayat 4 yang berbunyi properti (*real property*) adalah tanahhak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan.

Menurut Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (2015:9), properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Untuk membedakan antara real estat yang merupakan entitas fisik berupa tanah dan pengembangan di atasnya, dengan kepemilikannya yang merupakan konsep hukum kepemilikan dari suatu real estat disebut real properti.

Pengertian real properti merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan (*interest*) dan manfaat

(*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan real estat. Hak real properti biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lain) yang terpisah dari fisik real estat.

Real estat dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.

#### **b. Jenis-Jenis Properti**

Menurut Kyle, dkk (2000:9), properti diklasifikasikan menjadi empat macam, yaitu:

##### *1) Residential Real Estate*

Meliputi perumahan penduduk, baik milik pribadi maupun milik pemerintah dan institusional.

##### *2) Commercial Real Estate*

Meliputi bangunan perkantoran dan properti retail.

##### *3) Industrial Property*

Meliputi pabrik manufaktur berat dan ringan, gudang untuk penyimpanan dan pendistribusian produk.

##### *4) Special Purpose Property*

Meliputi hotel, motel, klub, resort, rumah sakit, teater, sekolah, universitas, institusi pemerintah, tempat ibadah. Umumnya aktivitas yang terjadi dalam bangunan ini merupakan bisnis khusus.

Definisi merujuk kepada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/2018 tentang Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk kredit properti,

Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.

- 1) **Properti** adalah Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor.
- 2) **Rumah Tapak** adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa surat keterangan, sertifikat, atau akta yang dikeluarkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang.
- 3) **Rumah Susun** adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, antara lain griya tawang, kondominium, apartemen, flat dan bangunan lainnya.
- 4) **Rumah Toko atau Rumah Kantor** adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain pertokoan, perkantoran, gudang dan bangunan lainnya.

### c. **Karakteristik Investasi Properti**

Investasi di bidang properti (tanah dan bangunan) ini sangatlah tidak sesuai untuk investor-investor yang bermodal kecil, sebab bagi mereka yang diutamakan adalah tingkat kecairan (*liquidity*) modal

yang tinggi. Berikut ini adalah beberapa karakteristik yang terdapat dalam investasi di bidang properti (tanah dan bangunan) :

- d.** Investasi adalah lebih bersifat jangka panjang.
- e.** Biaya untuk membeli dan menjualnya adalah relatif tinggi.
- f.** Jangka waktu yang diperlukan untuk membeli dan menjualnya adalah panjang.
- g.** Bukti kepemilikan kadangkala dapat menjadikan masalah yang menyulitkan.
- h.** Jumlah modal yang diperlukan untuk membeli tanah dan bangunan adalah relatif lebih besar dan tidak dapat dibeli sebagian.
- i.** Terdapat kemungkinan banyak masalah dalam hal pengurusan kepemilikannya.
- j.** Tanah adalah terbuka pada pengaruh undang-undang dan kebijakan serta politik negara, dimana hal ini mungkin akan mempunyai pengaruh negatif terhadap suatu kepentingan atas tanah tersebut.
- k.** Nilai tanah senantiasa mengalami kenaikan seiring dengan waktu dan merupakan satu kontrol yang baik terhadap inflasi.
- l.** Hasil dari investasi di bidang properti secara umum jauh lebih tinggi daripada hasil dari jumlah yang sama yang diinvestasikan dalam bentuk investasi lain.

Sedangkan keuntungan yang bisa didapat dari investasi properti adalah sebagai berikut :

1) Menghasilkan *passive income*

Dengan investasi properti bisa mendapatkan keuntungan tanpa harus bekerja. Caranya adalah dengan menyewakan properti tersebut.

2) Hemat waktu dan efisien

Dengan menyewakan properti tidak perlu setiap hari mengontrol kondisi tersebut dan bisa mendapatkan uang sewa meskipun tidak bekerja setiap hari.

3) Harga cenderung mengalami peningkatan

Harga properti dari waktu ke waktu cenderung mengalami kenaikan. Apalagi jika letaknya strategis, bisa jadi harga jualnya menjadi naik dari harga saat membelinya

4) Bisa dibeli dengan cara kredit

Membeli properti tanpa harus membayar tunai. Jadi bisa mendapatkan properti tanpa harus memiliki uang senilai harga properti tersebut. Sebagian dana untuk membeli properti itu berasal dari dana pribadi, sedangkan sisanya dapat meminjam dari pihak lain.

5) Tidak terpengaruh inflasi

Inflasi tidak akan membuat nilai properti jatuh. Bahkan nilai properti cenderung lebih tinggi daripada tingkat inflasi. Oleh

karena itu, investasi properti termasuk jenis investasi yang dikatakan aman.

6) Nilai properti bisa ditingkatkan

Dengan melakukan renovasi, nilai properti akan semakin meningkat. Dengan begitu bisa menaikkan harga jualnya.

7) Mendapatkan keuntungan ganda

Berinvestasi properti akan memberikan dua keuntungan sekaligus, *capital gain* dan *cash flow*. *Capital gain* merupakan selisih antara harga jual dengan harga sewaktu pembelian, sedangkan *cash flow* adalah keuntungan yang kita peroleh dari investasi tersebut.

8) Mengembangkan aset

Setelah modal kembali, maka keuntungan yang diperoleh dari investasi properti bisa digunakan untuk mengembangkan aset tersebut. Misalnya dengan membangun properti baru, yang pasti jumlahnya akan menjadi bertambah banyak.

9) Control pasar ada di tangan investor

Apabila berinvestasi properti maka kita sendiri yang menentukan harga jual properti tersebut. Selain itu, kita pula yang mengelola properti tersebut agar mendatangkan keuntungan yang berlipat.

10) Agunan yang baik

Properti dapat dijadikan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit.

### 11) Memberikan *prestise*

Properti mencerminkan status sosial seseorang. Seseorang yang tinggal di kawasan elite akan mendapatkan status sosial yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan mereka yang tinggal di kawasan kumuh atau perkampungan. Properti menjadi salah satu pendorong *prestise* bagi pemiliknya.

#### **d. Investasi Perumahan**

Perumahan merupakan salah satu bentuk kekayaan yang umurnya panjang. Oleh karena itu, permintaan akan perumahan merupakan bagian dari penentuan jenis bentuk kekayaan yang ingin dimiliki oleh seseorang (teori portofolio). Perumahan merupakan salah satu bentuk kekayaan (disamping perhiasan, mobil ataupun deposito bank) yang dapat dimiliki oleh seseorang. Dengan demikian teori permintaan akan perumahan merupakan bagian dari teori portofolio. Permintaan akan perumahan dipengaruhi (tergantung) oleh beberapa faktor, diantaranya besarnya kekayaan (*wealth*), pendapatan (*return*) dari bentuk kekayaan lain serta pendapatan (*return*) dari pemilikan rumah (Nopirin, 2011:143).

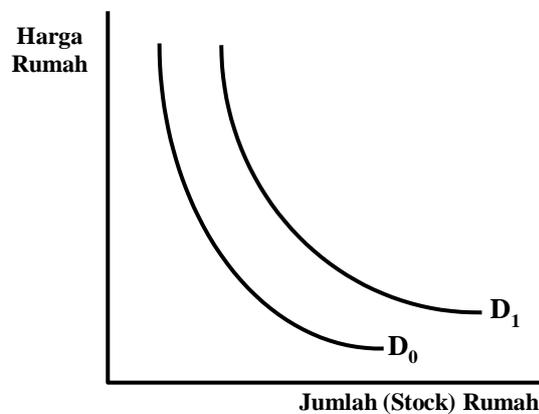
Terdapat dua jenis pasar dalam pasar perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini

kebanyakan tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI), sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas.

Sementara pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen properti seperti Ray White, Brighton, A&A Property, Xavier Marks, Galaxy Property, Axell Property, Hore Property dan lain sebagainya.

Gambar 2.1. menjelaskan bagaimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi permintaan akan perumahan.

**Gambar 2.1**  
**Kurva Permintaan Akan Perumahan**



**Sumber : Nopirin (2011:143)**

Makin besar/tinggi kekayaan seseorang, makin besar/tinggi pula permintaan akan perumahan. Dalam gambar 2.1. ditunjukkan dengan bergesernya kurva permintaan akan perumahan dari  $D_0$  ke  $D_1$ .

Faktor lain yang mempengaruhi permintaan akan perumahan adalah pendapatan (*return*) dari bentuk (jenis) kekayaan lain. Makin

rendah pendapatan dari bentuk/jenis kekayaan lain (seperti misalnya surat berharga) maka investasi dalam bentuk rumah nampak menguntungkan, sehingga permintaan akan perumahan naik. Hal ini tercermin dengan bergesernya kurva permintaan dari  $D_0$  ke  $D_1$ .

Faktor ketiga adalah pendapatan (*return*) dari pemilikan rumah. Pendapatan kotor terdiri dari sewa rumah (seandainya disewakan) dan kenaikan nilai rumah (*capital gain*), sedangkan biaya/ongkosnya terdiri dari biaya bunga, pajak serta penyusutan. Pendapatan bersih adalah selisih antara pendapatan kotor dikurangi dengan biaya. Makin tinggi pendapatan bersih (mungkin disebabkan oleh naiknya sewa atau turunnya biaya bunga) makin besar dorongan untuk membeli rumah dan hal ini tergambar dengan pergeseran kurva permintaan akan perumahan dari  $D_0$  ke  $D_1$ . Perlu dicatat disini, meskipun rumah itu tidak disewakan (didiami sendiri) pendapatannya (*return*) berupa “*imputed return*” tetap diperhitungkan sebagai pendapatan. Dalam keadaan keseimbangan biaya modal dikalikan dengan harga rumah sama dengan pendapatan ( $r + d - \pi_c$ )  $P_h =$  sewa, sehingga pendapatan dapat diformulasikan sebagai berikut (Nopirin: 2011:144) :

$$r_h = \frac{\text{Sewa}}{P_h} - d + \pi_c$$

Dimana :

$r_h$  : Pendapatan (*return*)

$d$  : Penyusutan

$\pi_c$  : Kenaikan harga rumah yang diharapkan

$P_h$  : Harga rumah

Satu faktor penting yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah tersedianya kredit (khusus kredit perumahan). Besar/kecilnya kredit yang tersedia dipengaruhi oleh tingkat bunga. Biasanya kredit yang tersedia untuk perumahan itu berasal dari tabungan. Kenaikan tingkat bunga obligasi misalnya, akan mendorong orang untuk mengambil tabungannya guna membeli obligasi. Akibatnya dana yang tersedia (kredit) untuk perumahan makin kecil, sehingga permintaan akan perumahan turun. Dalam hal ini terdapat hubungan negatif antara tingkat bunga dengan permintaan akan perumahan. Secara ringkas faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan akan perumahan dapat diformulasikan ke dalam suatu fungsi permintaan sebagai berikut (Nopirin: 2011:145) :

$$D_h = d + (r_h, r)$$

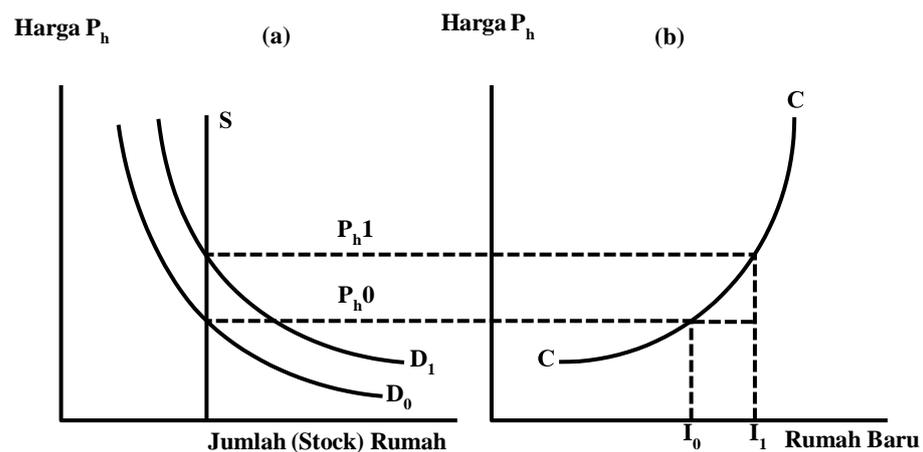
Tanda diatas variabel  $r_h$  dan  $r$  menunjukkan hubungan variabel tersebut dengan  $D_h$  (jumlah perumahan yang diminta). Dengan

mengganti  $r_h$ , maka diperoleh fungsi permintaan akan perumahan sebagai berikut (Nopirin: 2011:145) :

$$D_h = h (P_h, \text{Sewa}, \pi_e, r)$$

Harga dari rumah sebagai hasil interaksi antara permintaan dan jumlah (*stock*) rumah. Pada suatu saat tertentujumlah rumah ini relatif tetap, yang tidak dapat dengan cepat dirubah (ditambah) guna memenuhi perubahan (kenaikan) permintaan. Oleh karena itu, kurva permintaan dari jumlah (*stock*) rumah ini dapat digambarkan dengan garis vertikal. Harga keseimbangan ditentukan oleh perpotongan antara kurva permintaan dengan penawaran, seperti tercermin pada gambar 2.2.

**Gambar 2.2**  
**Pasar Perumahan**



Sumber : Nopirin (2011:145)

Kurva permintaan pada gambar (a) menunjukkan hubungan antara harga rumah dengan jumlah yang diminta (dari fungsi

permintaan akan perumahan di atas). Faktor-faktor lain yang mempengaruhi jumlah rumah yang diminta seperti sewa, tingkat bunga dan perkiraan harga rumah dianggap tetap (*ceteris paribus*). Apabila faktor-faktor lain ini berubah maka akan terjadi pergeseran kurva permintaan. Kurva SS menggambarkan jumlah rumah pada suatu saat tertentu (yang relatif tetap). Memang pada waktu yang relatif pendek dapat saja terjadi pembangunan rumah, namun jumlahnya relatif kecil sehingga untuk menyederhanakan analisa dianggap tidak (penting) mempengaruhi jumlah (*stock*) rumah yang ada. Namun di dalam jangka panjang jumlah (*stock*) ini dapat bertambah sehingga kurva SS bergeser ke kanan. Di dalam jangka pendek harga ditentukan oleh titik potong antara kurva permintaan (D) dengan penawaran (SS), yakni pada  $P_h$ .

Rumah baru yang dibangun (investasi) tampak pada gambar (b), yakni kurva CC. Kurva ini menunjukkan banyaknya rumah baru yang dibangun pada berbagai kemungkinan harga. Seperti halnya kurva penawaran barang, kurva ini pun mempunyai lereng positif artinya makin tinggi harga rumah (relatif terhadap harga barang lain) akan makin banyak pula rumah baru yang dibangun. Kenaikan upah atau harga bahan bangunan akan menggeser kurva CC ke kiri atas.

Hubungan antara gambar (a) dan (b) dapat dijelaskan sebagai berikut. Dalam jangka pendek harga ditentukan pada pasar rumah yang telah ada (*stock*), dimana jumlah yang diminta sama dengan

yang ada yakni pada harga  $P_{h0}$ . Pada harga  $P_{h0}$  ada sejumlah rumah baru (yakni sebesar  $I_0$ ) dibangun (sebab harga rumah lebih besar dari ongkos pemugaran misalnya). Dalam jangka panjang rumah baru ini menambah jumlah (*stock*) rumah yang ada, kurva SS bergeser ke kanan harga rumah turun dan pembangunan rumah baru turun. Dengan demikian pembangunan rumah baru menyesuaikan dengan komposisi portofolio masyarakat. Apabila ada kenaikan permintaan (misalnya karena berubahnya/naiknya sewa dalam fungsi permintaan) yang ditunjukkan dengan bergesernya kurva permintaan dari  $D_0$  ke  $D_1$ , harga rumah naik menjadi  $P_{h1}$ . Kenaikan harga ini merupakan pertanda bahwa masyarakat menginginkan rumah yang lebih banyak. Keadaan ini mendorong pembangunan rumah baru, sehingga jumlah rumah baru yang dibangun naik menjadi  $I_1$ .

Salah satu faktor yang mempengaruhi permintaan akan perumahan adalah tingkat bunga. Kenaikan tingkat bunga akan menggeser kurva permintaan akan perumahan ke kiri bawah (misalnya dari  $D_1$  ke  $D_0$ ). Harga rumah yang ada (yang lama) turun menjadi  $P_{h0}$ , sehingga pembangunan rumah baru turun dari  $I_1$  ke  $I_0$ .

Dari uraian di atas jelas bahwa kenaikan tingkat bunga akan menurunkan pembangunan rumah baru (investasi dalam perumahan). Pengaruh tingkat bunga terhadap pembangunan rumah baru dapat melalui jumlah kredit yang tersedia. Kenaikan tingkat bunga cenderung menurunkan kredit yang tersedia untuk pembangunan

perumahan sehingga jumlah rumah baru yang dibangun cenderung turun.

**e. Kebijakan Pemerintah Di Sektor Properti**

Kebijakan Rasio *Loan To Value* (LTV) untuk Kredit Properti (KP) dan Rasio *Financing To Value* (FTV) untuk Pembiayaan Properti (PP) Bank Indonesia merupakan bagian dari bauran kebijakan yang ditujukan untuk mendorong perekonomian melalui pertumbuhan kredit properti. Intinya jika dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 18/16/PBI/2016 tanggal 31 Agustus 2016, pembelian rumah pertama BI mengatur uang muka harus 10 persen dari harga rumah. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/PBI/2018 tanggal 1 Agustus 2018, membebaskan mengenai besaran uang muka tersebut dan diserahkan kepada manajemen risiko masing-masing perbankan.

Tidak hanya itu, Bank Indonesia juga menyederhanakan ketentuan LTV untuk urutan kepemilikan rumah. Jika di aturan sebelumnya kepemilikan rumah kedua diatur uang muka sebesar 15 persen serta rumah ketiga dan selanjutnya uang muka sebesar 20 persen. Pada aturan baru kini disederhanakan menjadi uang mukasebesar 15 persen untuk kategori kepemilikan rumah kedua dan seterusnya.

Dengan pelanggaran kebijakan LTV ini diharapkan bisa mendorong sektor kredit. Karena apabila kredit properti bisa meningkat, maka akan menimbulkan *multiplier effect* yang luar biasa

ke berbagai sektor seperti meningkatnya kebutuhan akan tenaga kerja, bahan bangunan, dan sebagainya. Sebagai syarat, perbankan yang bisa menerapkan kebijakan kelonggaran LTV ini adalah yang pertama perbankan yang memiliki rasio kredit bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) nett kurang dari 5 persen dan yang kedua, rasio NPL KPR gross kurang dari 5 persen.

Berikut beberapa daftar peraturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) untuk meningkatkan pertumbuhan sektor properti :

**1) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015**

Pokok-pokok perubahan PBI mengenai LTV/FTV dan Uang Muka meliputi beberapa hal berikut :

**Tabel 2.1**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MURABAHAH & ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP & KP SYARIAH			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP SYARIAH		
	I	II	III		I	II	III
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	-	80%	70%	Tipe 22 - 70	-	80%	70%
Tipe < 21	-	-	-	Tipe < 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	90%	80%	70%	Tipe 22 - 70	90%	80%	70%
Tipe < 21	-	80%	70%	Tipe < 21	-	80%	70%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%

**Sumber : Bank Indonesia**

Apabila Bank tidak dapat memenuhi persyaratan rasio kredit/pembiayaan bermasalah, maka rasio LTV/FTV dan uang muka menjadi sebagai berikut :

**Tabel 2.2**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI & PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MURABAHAH & ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI SYARIAH AKAD MMQ & IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP & KP SYARIAH			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	KP SYARIAH		
	I	II	III		I	II	III
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	70%	60%	50%	Tipe > 70	80%	75%	60%
Tipe 22 - 70	-	70%	60%	Tipe 22 - 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	70%	60%	50%	Tipe > 70	80%	75%	60%
Tipe 22 - 70	80%	70%	60%	Tipe 22 - 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	70%	60%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	70%	60%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%

Sumber : Bank Indonesia

## 2) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 18/16/PBI/2016 tanggal 31 Agustus 2016

Penyesuaian rasio dan *tiering* LTV untuk Kredit Properti (KP) serta rasio dan *tiering* FTV untuk Pembiayaan Properti (PP) untuk fasilitas ke-1, fasilitas ke-2, fasilitas ke-3 dan seterusnya sehingga rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP paling besar menjadi sebagaimana tabel berikut :

**Tabel 2.3**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 - 70	-	85%	80%	Tipe 22 - 70	-	90%	85%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 - 70	90%	85%	80%	Tipe 22 - 70	90%	85%	80%
Tipe ≤ 21	-	85%	80%	Tipe ≤ 21	-	85%	80%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	85%	80%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	85%	80%

Sumber : Bank Indonesia

Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada angka 2, maka rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP paling besar menjadi sebagai berikut :

**Tabel 2.4**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	-	80%	70%	Tipe 22 - 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	90%	80%	70%	Tipe 22 - 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	80%	70%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%

Sumber : Bank Indonesia

### 3) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/PBI/2018 tanggal 1 Agustus 2018

Dalam hal bank memenuhi persyaratan kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah dan persyaratan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah, maka bank berhak untuk menerapkan penyempurnaan kebijakan LTV/FTV di tahun 2018, persentase besaran rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP, paling tinggi sebesar :

**Tabel 2.5**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'			PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT		
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP		TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP	
	I	II dst		I	II dst
<b>RUMAH TAPAK</b>			<b>RUMAH TAPAK</b>		
Tipe > 70	-	80%	Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 - 70	-	85%	Tipe 22 - 70	-	90%
Tipe s.d. 21	-	-	Tipe s.d. 21	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>			<b>RUMAH SUSUN</b>		
Tipe > 70	-	80%	Tipe > 70	-	85%
Tipe 22 - 70	-	85%	Tipe 22 - 70	-	85%
Tipe s.d. 21	-	85%	Tipe s.d. 21	-	85%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	85%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	85%

**Sumber : Bank Indonesia**

Dalam hal bank tidak memenuhi persyaratan kredit bermasalah atau rasio pembiayaan bermasalah dan persyaratan rasio KP bermasalah atau rasio PP bermasalah, maka berlaku ketentuan persentase besaran rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP, paling tinggi sebesar :

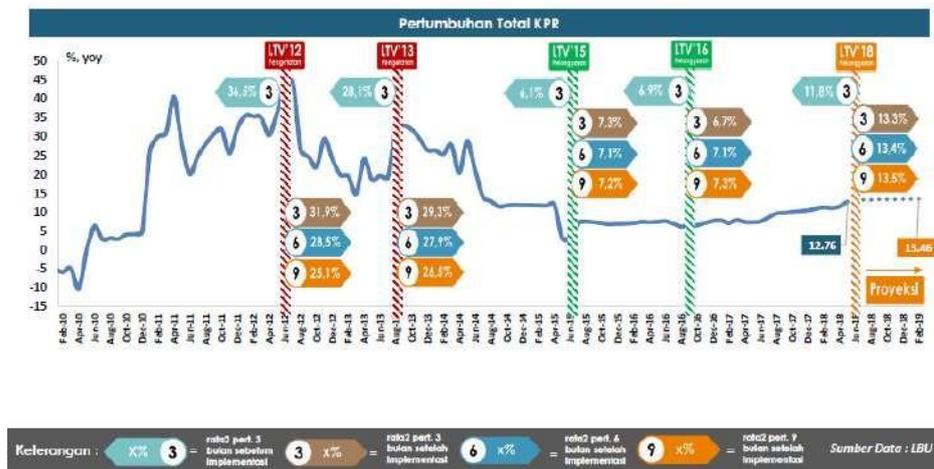
**Tabel 2.6**  
**Rasio LTV/FTV dan Uang Muka bagi Bank yang tidak dapat memenuhi persyaratan kredit/pembiayaan bermasalah**

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m <sup>2</sup> )	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
<b>RUMAH TAPAK</b>				<b>RUMAH TAPAK</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	-	80%	70%	Tipe 22 - 70	-	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
<b>RUMAH SUSUN</b>				<b>RUMAH SUSUN</b>			
Tipe > 70	80%	70%	60%	Tipe > 70	85%	75%	65%
Tipe 22 - 70	90%	80%	70%	Tipe 22 - 70	90%	80%	70%
Tipe ≤ 21	-	80%	70%	Tipe ≤ 21	-	80%	70%
<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%	<b>RUKO/RUKAN</b>	-	80%	70%

Sumber : Bank Indonesia

Kebijakan LTV lebih efektif pada periode pengetatan dibandingkan dengan pelonggaran. Diperkirakan pelonggaran kebijakan LTV 2018, akan meningkatkan pertumbuhan KPR menjadi 13,46% pada Desember 2018 (gambar 2.3).

**Gambar 2.3**  
**Pertumbuhan Total KPR Berdasarkan Pemberlakuan Kebijakan LTV/FTV**



Sumber : Bank Indonesia

## 2.1.2. Inflasi

### a. Pengertian Inflasi

Inflasi adalah kecenderungan meningkatnya harga barang secara umum dan terus menerus. Dalam pengertian yang lain, inflasi merupakan persentase kenaikan harga sejumlah barang dan jasa yang secara umum dikonsumsi rumah tangga.

Sementara itu, menurut Nopirin (1990 dalam Natsir, 2014:252) bahwa inflasi adalah proses kenaikan harga-harga umum secara terus menerus, jadi inflasi tidak berarti bahwa harga-harga barang dan jasa meningkat dalam persentase yang sama.

Menurut Boediono (2001 dalam Natsir, 2014:252) bahwa inflasi adalah kenaikan harga barang secara umum dan kenaikannya secara terus menerus. Definisi ini sejalan dengan definisi yang dikemukakan oleh Suseno dan Astiyah (2009 dalam Natsir, 2014:252) bahwa inflasi adalah suatu kecenderungan meningkatnya harga-harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus.

Mankiw (2000: 304), menjelaskan bahwa tingkat inflasi dapat sebagai indikator untuk mengetahui kondisi perekonomian di suatu daerah, bila inflasi terjadi maka akan terjadi kenaikan biaya produksi barang sehingga akan mempengaruhi iklim investasi dan penanaman modal.

Berdasarkan beberapa definisi inflasi tersebut, ada tiga aspek yang perlu mendapat perhatian khusus, yaitu:

1) Kecenderungan kenaikan harga-harga

Inflasi memiliki makna adanya kecenderungan kenaikan tingkat harga dibandingkan dengan tingkat harga sebelumnya, tingkat harga yang terjadi pada waktu tertentu turun atau naik dibandingkan dengan periode sebelumnya tapi tetap dalam kecenderungan yang meningkat.

2) Bersifat umum

Jika kenaikan harga hanya berlaku pada satu komoditi dan kenaikan itu tidak akan mendorong naiknya harga-harga komoditi lainnya, maka gejala ini tidak dapat disebut sebagai inflasi karena kenaikan harga tersebut tidak bersifat umum.

3) Berlangsung secara terus menerus

Kenaikan harga yang bersifat umum belum bisa dikatakan sebagai gejala inflasi jika hanya terjadi sesaat. Misalnya hari ini terjadi kenaikan harga dibandingkan hari sebelumnya, tapi ke esokan harinya harga kembali turun pada tingkat semula. Untuk alasan itu, maka perhitungan inflasi biasanya dalam rentang waktu satu bulan, triwulan, semester dan tahunan (Al Arif, 2010 dalam Natsir, 2014: 254).

**b. Jenis-Jenis inflasi**

Karakteristik inflasi dapat digambarkan melalui penjelasan mengenai faktor-faktor utama yang menyebabkan inflasi. Inflasi dapat disebabkan baik dari sisi permintaan, sisi penawaran maupun

ekspektasi. Faktor-faktor tersebut berpengaruh terhadap inflasi baik secara parsial maupun secara bersama-sama atau gabungan dari ketiga faktor tersebut.

1) Inflasi Karena Tarikan Permintaan (*Demand Pull Inflation*)

Pertambahan jumlah uang beredar (pertambahan likuiditas) dalam jangka pendek telah mengakibatkan pertambahan jumlah permintaan agregat (*aggregate demand/AD*). Pertambahan jumlah uang beredar dalam jangka pendek akan mengakibatkan penurunan suku bunga dan selanjutnya akan meningkatkan jumlah investasi dan konsumsi yang secara keseluruhan merupakan komponen permintaan agregat. Peningkatan permintaan agregat akan mendorong peningkatan harga-harga. Kejadian inilah yang dinamakan inflasi karena tekanan permintaan (*demand pull inflation*).

2) Inflasi Karena Dorongan Biaya (*Cost Push Inflation*)

Faktor kedua yang menyebabkan inflasi adalah faktor penawaran dan kenaikan harga-harga (inflasi) yang ditimbulkan dinamakan sebagai *cost push inflation* atau *supply shock inflation*. Inflasi ini disebabkan oleh kenaikan biaya-biaya produksi atau biaya pengadaan barang dan jasa. Akibatnya, produsen harus menaikkan harga supaya mendapatkan keuntungan (laba) dan kegiatan produksi bisa berlanjut terus dalam jangka panjang (*sustainable*).

3) Inflasi Karena Ekspektasi

Selain faktor permintaan dan penawaran, inflasi juga dapat disebabkan oleh ekspektasi yang sering dinamakan ekspektasi inflasi. Ekspektasi inflasi sangat berperan dalam pembentukan harga dan upah tenaga kerja. Jika para pelaku ekonomi, baik individu maupun dunia usaha berpikir bahwa laju inflasi pada periode lalu masih akan terjadi di masa yang akan datang, maka para pelaku ekonomi akan melakukan antisipasi untuk meminimalkan kerugian yang mungkin timbul. Para pelaku usaha akan memperhitungkan biaya produksi dengan kenaikan tingkat harga seperti pada waktu yang lalu.

### **c. Dampak Inflasi terhadap Investasi**

Inflasi secara langsung mempengaruhi kinerja (tingkat laba) perusahaan di sektor riil serta daya beli masyarakat. Kenaikan inflasi di suatu periode dapat meningkatkan biaya produksi sehingga mengurangi laba perusahaan. Kenaikan inflasi juga dapat melemahkan daya beli masyarakat.

Laju inflasi ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran yang mencerminkan perilaku para pelaku pasar atau masyarakat. Salah satu faktor yang mempengaruhi perilaku masyarakat tersebut adalah ekspektasi terhadap laju inflasi dimasa yang akan datang. Ekspektasi laju inflasi yang tinggi akan mendorong masyarakat untuk mengalihkan aset finansial yang dimilikinya menjadi aset riil, seperti tanah, rumah dan barang-barang konsumsi lainnya. Begitu juga

sebaliknya ekspektasi laju inflasi yang rendah akan memberikan insentif pada masyarakat untuk melakukan investasi pada sektor-sektor produktif.

Akibat buruk yang dapat ditimbulkan oleh inflasi adalah jika tidak dapat dikendalikan, maka tidak akan mendorong pengusaha untuk melakukan kegiatan usaha yang bersifat produktif. Dengan sendirinya akan mengurangi kegiatan investasi.

#### **2.1.4. Suku Bunga**

##### **a. Pengertian Suku Bunga**

Bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang yang biasanya dinyatakan dengan persentase dari uang yang dipinjamkan. Suku bunga adalah tingkat bunga yang dinyatakan dalam persen, jangka waktu tertentu (per bulan atau per tahun).

Suku bunga juga berarti penghasilan yang diperoleh orang-orang yang memberikan kelebihan uangnya atau *surplus spending units* untuk digunakan sementara waktu oleh orang-orang yang membutuhkan dan menggunakan uang tersebut untuk menutupi kekurangannya atau *deficit spending units* (Judisseno, 2005:80). Suku bunga adalah biaya pinjaman atau harga yang dibayarkan untuk dana pinjaman tersebut biasanya dinyatakan sebagai persentase per tahun (Mishkin, 2008:4).

Menurut Hermawan (2006:182), tingkat suku bunga merupakan salah satu indikator moneter yang mempunyai dampak dalam beberapa kegiatan perekonomian sebagai berikut:

- 1) Tingkat suku bunga akan mempengaruhi keputusan untuk melakukan investasi yang pada akhirnya akan mempengaruhi tingkat pertumbuhan ekonomi.
- 2) Tingkat suku bunga juga akan mempengaruhi pengambilan keputusan pemilik modal apakah akan berinvestasi pada *real assets* ataukah pada *financial assets*.
- 3) Tingkat suku bunga akan mempengaruhi kelangsungan usaha pihak bank dan lembaga keuangan lainnya.
- 4) Tingkat suku bunga dapat mempengaruhi volume uang beredar.

#### **b. Jenis-Jenis Suku Bunga**

Menurut Ismail (2011:132), penerapan suku bunga yang terdapat pada bank konvensional dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

##### 1) Suku Bunga Simpanan

Suku bunga simpanan merupakan tingkat harga tertentu yang dibayarkan oleh bank kepada nasabah atas simpanan yang dilakukannya. Suku bunga simpanan ini, diberikan oleh bank untuk memberikan rangsangan kepada nasabah penyimpan dana agar menempatkan dananya di bank. Beberapa bank memberikan tambahan bunga kepada nasabah yang menempatkan dananya

dalam bentuk deposito sejumlah tertentu. Hal ini dilakukan bank agar nasabah akan selalu meningkatkan simpanan dananya.

## 2) Suku Bunga Pinjaman

Suku bunga pinjaman atau suku bunga kredit merupakan harga tertentu yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank atas pinjaman yang diperolehnya. Bagi bank, suku bunga pinjaman merupakan harga jual yang dibebankan kepada nasabah yang membutuhkan dana. Untuk memperoleh keuntungan, maka bank akan menjual dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli. Artinya, suku bunga kredit lebih tinggi dibanding suku bunga simpanan.

Suku bunga pinjaman dan simpanan merupakan pendapatan dan beban utama bagi bank. Suku bunga kredit merupakan komponen utama pendapatan yang diperoleh bank. Penyaluran dana dalam bentuk kredit yang dilakukan oleh bank menempati porsi terbesar dalam aktiva bank. Sementara itu, pada sisi pasiva, kewajiban yang berasal dari dana pihak ketiga merupakan sumber dana terbesar. Biaya yang berasal dari suku bunga simpanan dana pihak ketiga merupakan biaya yang paling besar yang ditanggung oleh bank.

Suku bunga pinjaman dan simpanan akan mempunyai keterkaitan yang sangat erat. Pada kondisi terdapat kenaikan suku bunga simpanan, maka kenaikan suku bunga simpanan akan berpengaruh pada kenaikan suku bunga kredit. Suku bunga simpanan

dan kredit akan saling memengaruhi dalam industri perbankan (Ismail, 2011:132).

Suku bunga ditentukan dua kekuatan, yaitu: penawaran tabungan dan permintaan investasi modal (terutama dari sektor bisnis). Tabungan adalah selisih antara pendapatan dan konsumsi. Bunga pada dasarnya berperan sebagai pendorong utama agar masyarakat bersedia menabung. Jumlah tabungan akan ditentukan oleh tinggi rendahnya tingkat suku bunga. Semakin tinggi suku bunga, maka akan semakin tinggi pula minat nasabah untuk menabung, dan sebaliknya.

Tinggi rendahnya penawaran dana investasi ditentukan oleh tinggi rendahnya suku bunga tabungan nasabah. Tingkat bunga mempunyai beberapa fungsi atau peran penting dalam perekonomian yaitu :

- a. Membantu mengalirnya tabungan berjalan ke arah investasi guna mendukung pertumbuhan perekonomian.
- b. Mendistribusikan jumlah kredit yang tersedia, pada umumnya memberikan dana kredit kepada proyek investasi yang menjanjikan hasil tertinggi.
- c. Menyeimbangkan jumlah uang beredar dengan permintaan akan uang dari suatu negara.
- d. Merupakan alat penting menyangkut kebijakan pemerintah melalui pengaruhnya terhadap jumlah tabungan dan investasi.

Pada dasarnya suku bunga adalah memberikan sebuah keuntungan yang diperoleh dari sejumlah uang yang dipinjamkan kepada pihak lain atas dasar perhitungan waktu dan nilai ekonomis.

### **c. Hubungan Suku Bunga dengan Investasi**

Suku bunga merupakan landasan atau ukuran bagi layak atau tidaknya suatu usaha/investasi. Suku bunga juga merupakan indikator penentuan tingkat pengembalian modal atas resiko yang ditanggung oleh pemilik modal di pasar keuangan dan pasar modal.

Teori ekonomi klasik mengemukakan bahwa investasi merupakan fungsi dari suku bunga. Makin tinggi suku bunga, keinginan untuk melakukan investasi makin kecil. Hal ini terjadi karena seorang investor akan menambah investasi yang dikeluarkan apabila keuntungan yang diharapkan dari investasi tersebut lebih besar dibanding dengan biaya modal berupa tingkat bunga yang dibayar. Jadi makin rendah tingkat bunga, maka investor akan terdorong untuk mengadakan investasi karena biaya pemakain dana yang lebih kecil (Sukirno, 2003).

Menurut teori Keynes, tingkat bunga merupakan determinan atas investasi. Tingkat bunga memiliki sifat korelasi negatif dengan pertumbuhan investasi. Apabila suku bunga turun, maka investasi cenderung meningkat. Sebaliknya apabila suku bunga naik atau meningkat, maka investasi cenderung menurun, sebab para pemilik dana lebih memilih menyimpan uangnya di bank dengan harapan

memperoleh bunga yang besar. Jadi dengan sendirinya perubahan suku bunga akan mempengaruhi pertumbuhan atau penurunan investasi, selanjutnya akan mengubah tingkat pendapatan nasional.

### **2.1.5. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

#### **a. Pengertian Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

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 di suatu wilayah.

Menurut Tarigan (2005:18) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan penjumlahan hasil dari nilai tambah (*value added*) dari seluruh sektor unit produksi dalam satu tahun. Unit produksi tersebut menghasilkan barang dan jasa serta berada dalam semua sektor.

Sukirno (2001:34-35) mengemukakan bahwa Produk Domestik Regional Bruto atau Pendapatan Domestik Regional Bruto pada harga berlaku adalah nilai barang-barang dan jasa-jasa yang dihasilkan suatu negara dalam satu tahun dan dinilai menurut harga-harga yang berlaku pada tahun tersebut.

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan nilai tambah bruto seluruh barang dan jasa yang tercipta atau dihasilkan di wilayah domestik suatu negara yang timbul akibat berbagai aktivitas

ekonomi dalam suatu periode tertentu tanpa memperhatikan apakah faktor produksi yang dimiliki residen atau non-residen (Badan Pusat Statistik, 2018:3).

**b. Jenis-jenis Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) terdiri dari :

- 1) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku atau Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) nominal

Produk Domestik Regional Bruto atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada setiap tahun. PDRB atas dasar harga berlaku digunakan untuk melihat pergeseran dan struktur ekonomi. PDRB nominal tidak mencerminkan pertumbuhan output yang sesungguhnya bila terjadi perubahan tingkat harga secara umum.

- 2) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan atau Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) riil

Produk Domestik Regional Bruto atas dasar harga konstan menunjukkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun tertentu sebagai dasar. PDRB atas dasar konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi dari tahun ke tahun.

**c. Perhitungan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

Penyusunan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dapat dilakukan melalui 3 (tiga) pendekatan, yaitu:

1) Pendekatan Produksi

Produk Domestik Regional Bruto adalah jumlah nilai tambah atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh berbagai unit produksi di wilayah suatu daerah dalam jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun). Unit-unit produksi dalam penyajian ini dikelompokkan dalam 9 (sembilan) lapangan usaha (sektor), yaitu : (1) pertanian, peternakan, kehutanan dan perikanan, (2) pertambangan dan penggalan, (3) industri pengolahan, (4) listrik, gas dan air bersih, (5) konstruksi, (6) perdagangan, hotel dan restoran, (7) pengangkutan dan komunikasi, (8) keuangan, real estate dan jasa perusahaan, (9) jasa-jasa (termasuk jasa pemerintah).

2) Pendekatan Pengeluaran

Produk Domestik Regional Bruto adalah semua komponen permintaan akhir yang terdiri dari : (1) pengeluaran konsumsi rumah tangga dan lembaga swasta nirlaba, (2) konsumsi pemerintah, (3) pembentukan modal tetap domestik bruto, (4) perubahan inventori dan (5) ekspor neto (merupakan ekspor dikurangi impor).

### 3) Pendekatan Pendapatan

Produk Domestik Regional Bruto merupakan jumlah balas jasa yang diterima oleh faktor-faktor produksi yang ikut serta dalam proses produksi di suatu daerah dalam jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun). Balas jasa yang dimaksud adalah upah dan gaji, sewa tanah, bunga modal dan keuntungan, semuanya sebelum dipotong pajak penghasilan dan pajak langsung lainnya. Dalam definisi ini PDRB mencakup juga penyusutan dan pajak tidak langsung neto (pajak tak langsung dikurangi subsidi).

#### **d. Hubungan Pendapatan dengan Investasi**

Meningkatnya tingkat pendapatan regional akan mengakibatkan meningkatnya jumlah proyek-proyek investasi yang diterima. Terdapat hubungan yang positif antara investasi dengan PDRB yang artinya ketika PDRB naik, maka investasi juga akan meningkat. Begitu juga sebaliknya, ketika investasi mengalami penurunan maka PDRB akan mengalami peningkatan juga. Hal ini sejalan dengan teori Keynes yang mengatakan bahwa investasi merupakan salah satu bagian dari PDRB sehingga bila satu bagian meningkat maka seluruh bagian juga akan meningkat.

Investasi adalah komponen dari Produk Domestik Bruto (PDB) yang ditulis dengan rumus :

$$PDB = C + I + G + (X - M)$$

Keterangan :

PDB	:	Produk Domestik Bruto
C	:	Pengeluaran Rumah Tangga
I	:	Pengeluaran Investasi
G	:	Pengeluaran Pemerintah
X	:	Ekspor
M	:	Impor

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. Meningkatnya tingkat pendapatan mempunyai tendensi mengakibatkan meningkatnya permintaan akan barang-barang dan jasa-jasa konsumsi.

## **2.2. Penelitian Terdahulu**

Beberapa peneliti terdahulu mengenai investasi sektor properti telah dilakukan baik dalam lingkup kota maupun lingkup yang lebih luas lagi.

Namun, beberapa peneliti terdahulu obyek penelitian menggunakan variabel terikat (dependent) yang lebih luas yaitu investasi sektor properti dan lingkup penelitian di wilayah provinsi. Sementara dalam hal ini penulis membatasi obyek penelitian sebatas investasi di sektor properti residensial saja dan lokasi penelitian berada di lingkup kota.

Penelitian yang pertama dilakukan oleh Lelly Triyani dari Universitas Sebelas Maret Surakarta pada tahun 2003 dengan judul Analisis Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Di Jawa Tengah Tahun 1982 – 2001. Persamaan antara penelitian Lelly Triyani dengan penulis adalah penggunaan variabel bebas yang sama, yaitu Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Bruto (PDRB). Sedangkan perbedaannya penelitian kami terletak pada variabel terikat yang digunakan dan lokasi penelitian. Lelly Triyani menggunakan variabel terikat Investasi Sektor Properti dan lokasi penelitian dilakukan di Wilayah Provinsi Jawa Tengah. Sementara penulis fokus pada Investasi di Sektor Properti Residensial dan lokasi penelitian berada di wilayah Kota Surabaya.

Hasil penelitian Lelly Triyani adalah variabel Inflasi berpengaruh negatif signifikan, variabel Suku Bunga berpengaruh negatif signifikan sementara variabel PDRB berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah selama periode tahun 1982 – 2001.

Penelitian kedua yang berhubungan dengan Investasi Sektor Properti dilakukan oleh Septa Rusvi Megara pada tahun 2014 dari Universitas Riau

dengan judul Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Di Kota Pekanbaru Periode 2002 – 2013. Persamaan penelitian Septa Rusvi Megara dengan penulis terletak pada lokasi penelitian yang berada pada wilayah kota. Sedangkan perbedaan antara penelitian Septa Rusvi Megara dengan penulis adalah terletak pada penggunaan variabel bebas. Penelitian Rusvi Megara menggunakan dua variabel bebas yaitu Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), sementara penulis menggunakan tiga variabel bebas yaitu Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).

Hasil penelitian Septa Rusvi Megara adalah variabel Suku Bunga mempunyai pengaruh positif namun tidak signifikan sementara variabel PDRB mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap Investasi Sektor properti di Kota Pekanbaru selama periode tahun 2002 – 2013.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Muhammad Ilham Rusli dari Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar pada tahun 2017 dengan judul Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Modal Terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Makassar. Persamaan penelitian Muhammad Ilham Rusli dengan penulis terletak pada lokasi penelitian yang berada pada wilayah kota. Sementara untuk perbedaan penelitian terletak pada variabel bebas yang digunakan. Pada penelitian Muhammad Ilham Rusli variabel bebas yang digunakan adalah Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Modal, sedangkan penulis menggunakan variabel bebas Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Ilham Rusli menghasilkan variabel bebas Suku Bunga berpengaruh positif dan signifikan, sementara variabel bebas Inflasi berpengaruh positif dan signifikan, sedangkan untuk variabel bebas Tingkat Pengembalian Modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Makassar.

Penelitian keempat dilakukan oleh Ni Made Krisna Marsela dari Universitas Udayana Bali pada tahun 2014 dengan judul Pengaruh Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit Serta Kurs Dollar Terhadap Investasi. Persamaan penelitian Ni Made Krisna Marsela dengan penulis terletak pada variabel bebas yang digunakan. Pada penelitian Ni Made Krisna Marsela variabel bebas yang digunakan adalah Suku Bunga, Inflasi dan PDRB. Sedangkan perbedaan antara penelitian kami terletak pada variabel terikat yang digunakan dan lokasi penelitian. Ni Made Krisna Marsela menggunakan variabel terikat Investasi dan lokasi penelitian dilakukan di Wilayah Provinsi Bali. Sementara penulis fokus pada Investasi di Sektor Properti Residensial dan lokasi penelitian berada di wilayah Kota Surabaya.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Ni Made Krisna Marsela menghasilkan variabel bebas Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan, variabel bebas PDRB berpengaruh positif dan signifikan, sementara variabel bebas Suku Bunga Kredit berpengaruh negatif dan tidak signifikan, sedangkan variabel bebas Kurs Dollar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap Investasi di Provinsi Bali.

Untuk melihat secara lebih rinci hasil-hasil penelitian diatas dapat

dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 2.7. Penelitian Terdahulu**

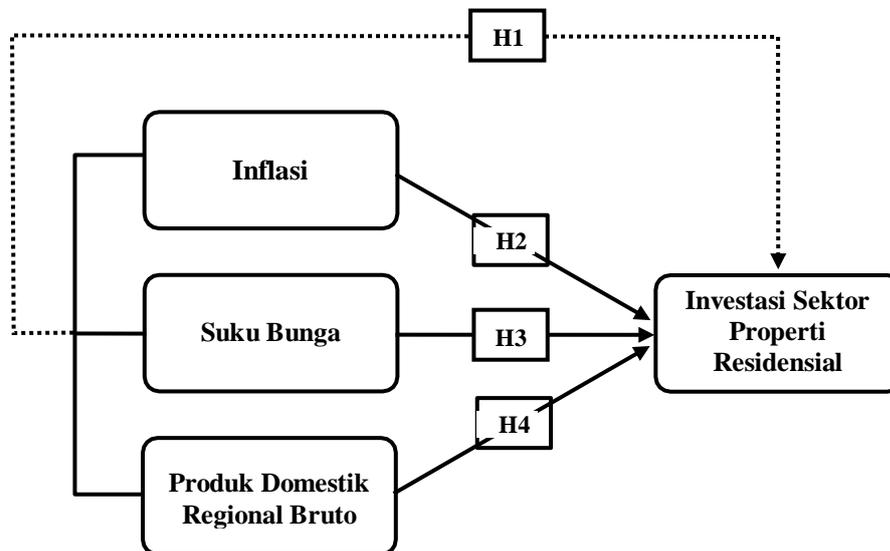
No	Nama Peneliti, Tahun dan Judul	Variabel Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Lelly Triyani, Universitas Sebelas Maret Surakarta (2003)	<b>Independen:</b> Inflasi, Suku Bunga dan PDRB <b>Dependen:</b> Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah	Analisis Regresi Logaritma Natural Berganda Double Log, Uji Statistik, Uji, Uji Asumsi Klasik <b>Alat Analisis :</b> Eviews	- Variabel Inflasi dan Suku Bunga berpengaruh negatif signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah. - Variabel PDRB berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah.
	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti Di Jawa Tengah Tahun 1982-2001			
2	Septa Rusvi Megara, Universitas Riau (2014)	<b>Independen:</b> Suku Bunga dan PDRB <b>Dependen:</b> Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru	Analisis Regresi Linear Berganda, Uji Statistik <b>Alat Analisis :</b> SPSS versi 21.0	- Variabel Suku Bunga berpengaruh positif namun tidak signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru. - Variabel PDRB berpengaruh positif signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru.
	Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013			
3	Muhammad Ilham Rusli, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar (2017)	<b>Independen:</b> Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Modal <b>Dependen:</b>	Analisis Regresi Linier Semilog (Log-Lin), Uji Asumsi Klasik, Uji Statistik	- Variabel Suku Bunga dan Inflasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Kota

	Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Modal Terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Makassar Tahun 2004-2016	Investasi Sektor Properti di Kota Makassar	<b>Alat Analisis :</b> SPSS versi 21.0	Makassar. - Variabel Tingkat Pengembalian Modal berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap kegiatan Investasi Sektor Properti di Kota Makassar.
4	Ni Made Krisna Marsela, Universitas Udayana Bali (2014)	<b>Independen:</b> Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit serta Kurs Dollar <b>Dependen:</b> Investasi di Provinsi Bali	Uji Kestasioneran, Uji Kointegrasi, Uji Analisis Koreksi Kesalahan (ECM), Analisis Regresi Berganda, Uji Asumsi Klasik, Uji Statistik	- Variabel Tingkat Inflasi dan Suku Bunga berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap kegiatan Investasi di Provinsi Bali. - Variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap kegiatan Investasi di Provinsi Bali. - Variabel Kurs Dollar berpengaruh negatif dan signifikan terhadap kegiatan Investasi di Provinsi Bali.
	Pengaruh Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit Serta Kurs Dollar Terhadap Investasi Tahun 2003-2012		<b>Alat Analisis :</b> Eviews versi 6.0	

### 2.3. Kerangka Pemikiran

Untuk memudahkan kegiatan penelitian yang dilakukan serta untuk memperjelas akar pemikiran dalam penelitian ini, berikut ini digambarkan suatu kerangka pemikiran yang skematis sebagai berikut :

**Gambar 2.4**  
**Kerangka Konseptual**



**Keterangan :**

- Garis ..... ➔ Secara Simultan (Bersama-sama)  
 Garis ——— ➔ Secara Parsial (Sendiri-sendiri)

Pemikiran di atas tersebut, dapat dijelaskan bahwa tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan tingkat PDRB akan mempengaruhi besarnya tingkat Investasi Sektor Properti Residensial. Perubahan yang terjadi pada tingkat Inflasi, tingkat Suku Bunga dan tingkat PDRB mengakibatkan perubahan yang terjadi pada tingkat Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur. Dari kerangka konseptual ini, maka posisi penelitian ini terhadap penelitian terdahulu adalah sebagai penelitian yang baru dengan menggabungkan berbagai variabel yang mempengaruhi Investasi Sektor Properti Residensial yang bertujuan untuk menunjukkan bahwa semua variabel tersebut merupakan faktor-faktor yang mempengaruhi Investasi Sektor Properti Residensial.

## **2.4. Hipotesis**

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diduga bahwa tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto berpengaruh secara simultan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017.
2. Diduga bahwa tingkat Inflasi berpengaruh secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017.
3. Diduga bahwa tingkat Suku Bunga berpengaruh secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017.
4. Diduga bahwa Produk Domestik Regional Bruto berpengaruh secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Identifikasi, Definisi Operasional Variabel dan Pengukurannya**

##### **3.1.1. Identifikasi Variabel**

Variabel penelitian adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulan (Sugiono, 2013:38).

Di dalam penelitian ini akan dibahas mengenai identifikasi variabel yang digunakan dalam penelitian. Dimana variabel-variabel yang digunakan adalah :

##### **a. Variabel Terikat (Dependen)**

Variabel terikat atau variabel dependen adalah variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas (Siyoto, 2015:52). Adapun variabel dependen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

##### **b. Variabel Bebas (Independen)**

Variabel bebas atau variabel independen adalah variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel terikat (Siyoto, 2015:52). Adapun variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini adalah Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ).

### 3.1.2. Definisi Operasional dan Pengukurannya

- a. Investasi Sektor Properti Residensial ( $Y$ ) adalah pengeluaran atau pembelanjaan modal untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa yang tersedia di sektor properti residensial dimana sektor properti residensial adalah sektor yang identik dengan pendirian bangunan atau kawasan untuk menambah nilai guna dari tanah dan bangunan agar mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi. Investasi Sektor Properti Residensial merupakan nilai investasi per tahun Kota Surabaya pada sektor properti residensial yang diukur dalam satuan triliun rupiah (Rp).
- b. Inflasi ( $X_1$ ) adalah kenaikan terus menerus dalam rata-rata tingkat harga yang dihitung dengan Indeks Harga Konsumen. Inflasi ini merupakan inflasi per tahun Kota Surabaya yang diukur dalam satuan persen (%).
- c. Suku Bunga ( $X_2$ ) adalah harga tertentu yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank atas pinjaman yang diperolehnya. Suku Bunga yang dipakai adalah Suku Bunga Pinjaman atau Suku Bunga Kredit yang diukur dalam satuan persen (%).
- d. Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) 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 Sektor Properti Residensial Kota Surabaya atas dasar harga

konstan dengan tahun dasar 2010 yang diukur dalam satuan triliun rupiah (Rp).

### **3.2. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari suatu organisasi atau perusahaan dalam bentuk yang sudah jadi berupa publikasi pihak lain yang mengumpulkan data dan mengolahnya. Data tersebut diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur (DCKTR) dan Bank Indonesia (BI), literatur dan artikel yang relevan dengan obyek penelitian antara lain buku-buku, referensi dan jurnal-jurnal umum.

### **3.3. Teknik Pengumpulan Data**

#### **1. Studi Lapangan**

Studi lapangan dilakukan untuk menunjang data dalam penelitian ini dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari *website* Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur (DCKTR) dan Bank Indonesia (BI).

## 2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari literatur atau informasi lainnya untuk memperdalam teori-teori yang akan dipelajari dalam membahas masalah penelitian.

### 3.4. Model Analisis

#### 3.4.1 Pengujian Asumsi Klasik

Dalam menganalisis sering terjadi beberapa masalah yang muncul pada saat analisis regresi untuk mengestimasi suatu model dengan sejumlah data variabel. Masalah yang terdapat di dalam buku ekonometrika dasar termasuk dalam pengujian asumsi klasik yaitu ada atau tidaknya masalah *normalitas*, *multikolinieritas*, *heteroskedastisitas* dan *autokorelasi* (Gujarati, 2002:157).

Penyimpangan yang terjadi terhadap asumsi klasik tersebut akan menyebabkan uji F-statistik dan uji t-statistik yang dilakukan menjadi tidak valid dan secara statistik akan mengacaukan kesimpulan yang diperoleh. Pada dasarnya hasil dari estimasi persamaan regresi yang baik adalah hasil regresi yang memenuhi kriteria *BLUE (Best Linear Unbiased Estimator)* (Gujarati, 2002:44), maka dalam persamaan regresi dengan metode OLS (*Ordinary Least Square*), penulis merasa harus melakukan uji asumsi klasik untuk memperkuat hasil yang diperoleh dari analisis dengan macam-macam uji asumsi klasik. Diantara uji asumsi klasik yang hampir tidak bisa dihindarkan dalam suatu proses regresi dan korelasi data runtut

waktu (*time series*) adalah permasalahan multikolinearitas. Multikolinearitas (sempurna) merupakan suatu keadaan dimana satu atau variabel independen dapat dinyatakan sebagai kombinasi linier dari variabel independen lainnya.

#### a. Uji Normalitas

Uji normalitas merupakan uji untuk mengetahui normal atau tidaknya faktor pengganggu et (*error terms*). Sebagaimana telah diketahui bahwa faktor pengganggu diansumsikan memiliki distribusi normal sehingga uji t-statistik dan F-statistik dapat dilakukan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk mendeteksi masalah normalitas adalah dengan menggunakan *Jarque-Bera test (J-B test)*. Langkah-langkah dalam melakukan uji tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan estimasi dengan menggunakan persamaan model yang diamati
- b. Menghitung nilai J-B Statistik dengan menggunakan rumus :

$$J - B = N \left[ \frac{S^2}{6} + \frac{(K - 3)^2}{24} \right]$$

Keterangan :

- S : Nilai *Skewness*
- K : Nilai *Kurtosis*
- n : Jumlah data observasi

- c. Kemudian bandingkan nilai J – B Statistik dengan nilai  $X^2$  tabel dengan pedoman sebagai berikut:

- 1) Jika nilai  $J - B$  statistik  $<$  nilai  $X^2$  atau nilai probabilitas  $>$  0,05 tabel berarti hipotesisnya menyatakan bahwa residual  $e_i$  adalah berdistribusi normal tidak ditolak.
- 2) Jika nilai  $J - B$  statistik  $>$  nilai  $X^2$  atau nilai probabilitas  $<$  0,05 tabel berarti hipotesisnya menyatakan bahwa residual  $e_i$  adalah berdistribusi normal ditolak.

**b. Uji Multikolinearitas**

Penulis menggunakan metode *Klein's rule of thumb* yang dilakukan dengan menghitung koefisien korelasi antar variabel independen untuk menguji ada atau tidaknya multikolinearitas dalam model penelitian ini.

Apabila nilai koefisien korelasi  $>$  0,8, maka dapat dinyatakan bahwa model regresi tersebut memiliki masalah multikolinearitas dan jika nilai koefisien korelasi  $<$  0,8, maka dapat dinyatakan bahwa model regresi tidak memiliki masalah multikolinearitas.

**c. Uji Heteroskedastisitas**

Tujuan dari uji heteroskedastisitas adalah untuk mendeteksi terjadinya nilai varian yang berbeda untuk setiap varian variabel-variabel bebas (*independent*) di dalam model regresi. Adanya masalah heteroskedastisitas menyebabkan hasil taksiran regresi menjadi kurang atau lebih dari seharusnya. Sehingga penaksiran koefisien-koefisien regresi menjadi tidak signifikan.

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya masalah heterokedastisitas model regresi didalam penelitian ini, peneliti menggunakan uji *White*. Uji *white* merupakan uji yang menggunakan residual kuadrat sebagai variabel terikat (*dependent*), dan variabel bebasnya (*independent*) yang terdiri atas variabel bebas yang sudah ada, ditambah dengan kuadrat variabel bebas, ditambah perkalian variabel bebasnya. Dalam penelitian ini, pengujian heteroskedastisitas dilakukan dengan uji hipotesis :

$H_0$  : untuk data yang tidak bersifat heteroskedastisitas

$H_1$  : untuk data yang bersifat heteroskedastisitas

Dengan asumsi sebagai berikut: Jika dari hasil regresi tersebut nilai  $Obs \cdot R^2 < \text{nilai } X^2 \text{ tabel pada tingkat kesalahan } (\alpha) 5\%$ , atau nilai probabilitas  $> 0,05$  maka  $H_0$  diterima, sehingga data tidak terdapat masalah heteroskedastisitas. Sebaliknya, jika dari hasil regresi nilai  $Obs \cdot R^2 > \text{nilai } X^2 \text{ tabel}$ , atau nilai probabilitas  $< 0,05$  maka  $H_1$  diterima, sehingga data terdapat masalah heteroskedastisitas.

#### **d. Uji Autokorelasi**

Dalam model regresi linier klasik dapat diasumsikan bahwa unsur gangguan yang berhubungan dengan observasi tidak dipengaruhi oleh unsur gangguan yang berhubungan dengan observasi lain (disturbansi) yang dapat menyebabkan terjadinya autokorelasi.

Adanya permasalahan autokorelasi akan menyebabkan hasil taksiran regresi menjadi tidak signifikan.

Autokorelasi merupakan korelasi antara anggota serangkaian observasi yang diurutkan menurut waktu (*time series*) atau ruang (*cross section*). Adapun penyebab autokorelasi adalah kelambanan(inersia), bias spesifikasi : kasus variabel yang tidak dimasukkan, bias spesifikasi : bentuk fungsional yang tidak benar, fenomena *Cobweb*, keterlambatan waktu (*lag*) dan manipulasi data (Gujarati, 2002:157- 205).

**Tabel 3.1.**  
**Uji *Durbin-Watson***

Nilai Statistik Durbin Watson	Kesimpulan
$0 < d < dL$	Ada autokorelasi positif
$dL \leq d \leq dU$	Tanpa kesimpulan
$dU \leq d \leq 4-dU$	Tidak ada autokorelasi
$4-dU \leq d \leq 4-dL$	Tanpa kesimpulan
$4-dL \leq d \leq 4$	Ada autokorelasi negatif

Untuk mendeteksi ada atau tidaknya autokorelasi di dalam model penelitian, penulis menggunakan uji *Durbin-Watson*, dengan hipotesis:

$H_0$  : data tidak ada autokorelasi

$H_1$  : data terdapat autokorelasi

Uji ini mendeteksi ada tidaknya masalah autokorelasi dengan cara mencocokkan nilai *Durbin-Watson* statistik pada hasil estimasi model regresi sesuai dengan tabel uji diatas (Gujarati, 2002: 216)

### 3.4.2 Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi adalah hubungan yang didapat dan dinyatakan dalam bentuk persamaan matematik yang menyatakan hubungan fungsional antar variabel-variabel. Model analisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan Analisis Regresi Linier Berganda. Disebut sebagai linier berganda, karena pada penelitian ini jumlah variabelbebasnya lebih dari satu (Insukindro, 2003:42).

Analisis yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah regresi linier berganda dengan menggunakan metode OLS (*Ordinary Least Square*) dengan bantuan program *Eviews 9.0*. Adapun model yang digunakan unuk menguji hipotesis adalah logaritma natural berganda double log yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara tingkat Inflasi, Suku Bunga dan Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) terhadap Investasi Sektor Properti Residensial dinyatakan dalam persamaan matematis yang memiliki hubungan secara fungsional dengan formulasi sebagai berikut :

$$\text{LnY} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 \text{LnX}_3 + e_t$$

Keterangan :

LnY	: Investasi Sektor Properti Residensial
X <sub>1</sub>	: Inflasi
X <sub>2</sub>	: Suku Bunga
LnX <sub>3</sub>	: Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)
β <sub>0</sub>	: Konstanta
β <sub>1</sub> , β <sub>2</sub> , β <sub>3</sub>	: Kioefisien Regresi
e <sub>t</sub>	: <i>Error Term</i>

### 3.4.3. Uji Signifikansi

Dalam menilai ketepatan fungsi regresi untuk menaksir/memperkirakan nilai aktual dapat dilihat dari *goodness of fit* – nya. Secara statistik pengukuran tersebut dapat diperoleh dengan tahapan analisis sebagai berikut :

#### 3,4,3,1. Uji Signifikansi Simultan (Uji F-statistik)

Uji F-statistik digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas (*independent*) dalam persamaan regresi secara bersama-sama terhadap variabel terikat (*dependent*). Nilai F hitung dapat diperoleh melalui rumus sebagai berikut :

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

Keterangan :

- $R^2$  : Nilai koefisien determinasi
- $k$  : Jumlah variabel dalam model regresi
- $n$  : Jumlah observasi

Untuk pengujian dengan distribusi F menggunakan kaidah hipotesis sebagai berikut :

$H_0$  : variabel bebas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

$H_1$  : variabel bebas secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

Dengan menggunakan derajat kepercayaan sebesar 95% ( $\alpha = 5\%$ ) dan derajat kebebasan ( $df$ ), pembilang sebesar  $(k - 1)$  dan

penyebut sebesar  $(n - k)$ , maka interpretasi terhadap hasil perhitungan adalah sebagai berikut :

Jika F statistik  $>$  F tabel  $(F \{ \alpha, k - 1, n - k \}) \rightarrow H_0$  diterima

Jika F statistik  $<$  F tabel  $(F \{ \alpha, k - 1, n - k \}) \rightarrow H_0$  ditolak

Berdasarkan nilai signifikansi dari hasil pengujian regresi linier berganda :

Jika probabilitas  $<$  0,05, maka  $H_0$  diterima.

Jika probabilitas  $>$  0,05, maka  $H_0$  ditolak.

#### 3.4.3.2. Uji Signifikansi Parsial (Uji t-statistik)

Uji signifikansi parameter merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui pengaruh secara parsial (individual) masing-masing variabel independent terhadap variabel dependent dalam persamaan regresi, dimana pengujiannya dilakukan dengan cara sebagai berikut (Basuki dkk, 2009:68) :

$$t - \text{hitung} = \frac{\beta_i}{S\beta_i}$$

Keterangan :

$\beta_i$  : Koesifien regresi ke i

$S\beta_i$  : Standar deviasi koefisien regresi ke i

Untuk pengujian dengan distribusi t menggunakan kaidah hipotesis sebagai berikut :

$H_0$ : variabel bebas secara parsial berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

$H_1$  : variabel bebas secara parsial berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap variabel terikat

Dengan melakukan pengujian t statistik dua arah, dengan derajat kepercayaan sebesar 95% ( $\alpha = 5\%$ ), dan derajat kebebasan ( $df$ ) sebesar  $(n - k)$ , maka interpretasi terhadap hasil perhitungan adalah sebagai berikut :

Jika t statistik  $>$  t tabel  $\rightarrow H_0$  diterima

Jika t statistik  $<$  t tabel  $\rightarrow H_0$  ditolak

Berdasarkan nilai signifikansi dari hasil pengujian regresi linier berganda :

Jika probabilitas  $<$  0,025, maka  $H_0$  diterima.

Jika probabilitas  $>$  0,025, maka  $H_0$  ditolak.

#### 3.4.4 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Uji  $R^2$  digunakan untuk menilai seberapa besar variasi (jumlah kuadrat simpangan suatu variabel dengan nilai rata-ratanya) dari variabel terikat dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya (*independent*) dalam model regresi, sehingga dapat mengetahui kecocokan model regresi tersebut (*goodness of fit*). Koefisien determinasi majemuk sendiri mempunyai dua sifat, yaitu:  $R^2$  merupakan besaran non negatif.

Nilai  $R^2$  berada diantara 0 sampai 1, atau  $0 \leq R^2 \leq 1$  dimana semakin dekat nilai  $R^2$  dengan 1 menunjukkan  $R^2$  yang semakin baik. Jika nilai  $R^2$  sama dengan 1, maka garis regresi yang dicocokkan menjelaskan

100 persen variasi dalam variabel terikat. Sebaliknya, jika nilai  $R^2$  sama dengan 0, maka garis regresi tidak menjelaskan sedikitpun variasi dalam variabel terikat.

Besarnya nilai  $R^2$  dapat diperoleh dengan menggunakan rumus berikut:

$$R^2 = \frac{RSS}{TSS} = \frac{\sum e_i^2}{\sum y_i^2} = 1$$

Keterangan :

$\sum e_i^2$  :  $\Sigma$  kuadrat residual (*Residual Sum of Squares*, RSS)

$\sum y_i^2$  :  $\Sigma$  kuadrat total (*Total Sum of Squares*, TSS)

### 3.4.5 Analisis Korelasi Berganda

Analisis korelasi berganda digunakan untuk mengetahui derajat atau kekuatan hubungan antara variabel bebas (*independent*) dan variabel terikat (*dependent*). Korelasi yang digunakan adalah korelasi ganda dengan rumus:

$$R^2 = \frac{JK_{(reg)}}{\Sigma Y^2}$$

Keterangan :

$R^2$  : Koefisien korelasi ganda

$JK_{(reg)}$  : Jumlah kuadrat regresi dalam bentuk deviasi

$\Sigma Y^2$  : Jumlah kuadrat total korelasi dalam bentuk deviasi

Dari nilai koefisien korelasi ( $R$ ) yang diperoleh didapat hubungan  $-1 < R < 1$  sedangkan harga untuk masing-masing nilai  $R$  adalah sebagai berikut :

1. Apabila  $R = 1$ , artinya terdapat hubungan antara variabel  $X$  dan  $Y$  semua positif sempurna.
2. Apabila  $R = -1$ , artinya terdapat hubungan antara variabel  $X$  dan  $Y$  negatif sempurna.
3. Apabila  $R = 0$ , artinya tidak terdapat hubungan antara  $X$  dan  $Y$ .
4. Apabila nilai  $R$  berada diantara  $-1$  dan  $1$ , maka tanda negatif ( $-$ ) menyatakan adanya korelasi tak langsung atau korelasi negatif dan tanda positif ( $+$ ) menyatakan adanya korelasi langsung atau korelasi positif.

Interprestasi terhadap kuatnya hubungan korelasi berpedoman pada pendapat oleh Sugiyono (2008: 183) sebagai berikut :

**Tabel 3.2**  
**Pedoman untuk memberikan Interpretasi Koefisien Korelasi**

<b>Interval Koefisien</b>	<b>Tingkat Hubungan</b>
0,00 – 0,19	Sangat Rendah
0,20 – 0,39	Rendah
0,40 – 0,59	Sedang
0,60 – 0,79	Kuat
0,80 – 1,00	Sangat Kuat

Analisis ini digunakan untuk mengukur keeratan hubungan antara 4 (empat) variabel, yaitu 3 (tiga) variabel bebas :  $X_1$  (Inflasi),  $X_2$  (Suku Bunga), dan  $X_3$  (Produk Domestik Regional Bruto) serta 1 (satu) variabel

terikat Y (Investasi Sektor Properti Residensial). Koefisien korelasi berganda dirumuskan :

$$R_{y_{1,2,3}} = \sqrt{\frac{ry_1^2 + ry_2^2 + ry_3^2 - 2ry_1ry_2ry_3r_{123}}{1 - r_{123}^2}}$$

Keterangan :

- $ry_1$  : Koefisien korelasi linier variabel Y dan  $X_1$
- $ry_2$  : Koefisien korelasi linier variabel Y dan  $X_2$
- $ry_3$  : Koefisien korelasi linier variabel Y dan  $X_3$
- $r_{1,2,3}$  : Koefisien korelasi linier variabel  $X_1$ ,  $X_2$  dan  $X_3$

Dimana :

$$ry_1 = \frac{n\sum x_1y - (\sum y)(\sum x_1)}{\sqrt{\{n\sum y^2 - (\sum y)^2\} \{n\sum x_1^2 - (\sum x_1)^2\}}}$$

$$ry_2 = \frac{n\sum x_2y - (\sum y)(\sum x_2)}{\sqrt{\{n\sum y^2 - (\sum y)^2\} \{n\sum x_2^2 - (\sum x_2)^2\}}}$$

$$ry_3 = \frac{n\sum x_3y - (\sum y)(\sum x_3)}{\sqrt{\{n\sum y^2 - (\sum y)^2\} \{n\sum x_3^2 - (\sum x_3)^2\}}}$$

$$r_{y_{1,2,3}} = \frac{n\sum x_1x_2x_3 - (\sum x_1)(\sum x_2)(\sum x_3)}{\sqrt{\{n\sum x_1^2 - (\sum x_1)^2\} \{n\sum x_2^2 - (\sum x_2)^2\} \{n\sum x_3^2 - (\sum x_3)^2\}}}$$

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **1. Letak Geografis Kota Surabaya**

Kota Surabaya sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur terletak di tepi pantai utara Provinsi Jawa Timur atau tepatnya berada di antara  $7^{\circ} 9' - 7^{\circ} 21'$  Lintang Selatan dan  $112^{\circ} 36' - 112^{\circ} 54'$  Bujur Timur. Wilayahnya berbatasan dengan Selat Madura di sebelah utara dan timur, Kabupaten Sidoarjo di sebelah selatan dan Kabupaten Gresik di sebelah barat.

Secara geografis, Kota Surabaya terletak di hilir sebuah Daerah Aliran Sungai (DAS) Brantas yang bermuara di Selat Madura. Beberapa sungai besar yang berfungsi membawa dan menyalurkan banjir yang berasal dari hulu mengalir melintasi Kota Surabaya, antara lain Kali Surabaya dengan  $Q$  rata-rata =  $26,70 \text{ m}^3/\text{detik}$ , Kali Mas dengan  $Q$  rata-rata =  $6,26 \text{ m}^3/\text{detik}$  dan Kali Jagir dengan  $Q$  rata-rata =  $7,06 \text{ m}^3/\text{detik}$ . Sebagai daerah hilir, Kota Surabaya dengan sendirinya merupakan daerah limpahan debit air dari sungai yang melintas dan mengakibatkan terjadinya banjir pada musim penghujan.

##### **2. Luas Daerah dan Pembagian Wilayah**

Luas wilayah Kota Surabaya adalah 52.087 Hektar, dengan luas daratan 33.048 Hektar atau 63,45% dan luas wilayah laut yang dikelola oleh Pemerintah Kota sebesar 19.039 Hektar atau 36,55%. Secara

Topografi Kota Surabaya 80% dataran rendah, dengan ketinggian 3 – 6 meter di atas permukaan air laut, kecuali di bagian selatan terdapat dua bukit landai di daerah Lidah (Kecamatan Lakarsantri) dan Gayungan dengan ketinggian 25 – 50 meter di atas permukaan air laut.

Secara administrasi pemerintahan Kota Surabaya dikepalai oleh Walikota yang juga membawahi koordinasi atas wilayah administrasi kecamatan yang dikepalai oleh Camat. Jumlah kecamatan yang ada di Kota Surabaya sebanyak 31 kecamatan dan jumlah kelurahan sebanyak 154 kelurahan. Berikut daftar kelurahan dan kecamatan yang ada di wilayah Kota Surabaya :

**Tabel 4.1**  
**Pembagian Wilayah Kota Surabaya**

No	Kecamatan	Jumlah	Kelurahan
<b>Surabaya Pusat</b>			
1	Tegalsari	5	Dr. Sutomo, Kedungdoro, Keputran, Tegalsari, Wonorejo
2	Genteng	5	Embong Kaliasin, Genteng, Kapasari, Ketabang, Peneleh
3	Bubutan	5	Alun-Alun Contong, Bubutan, Gundih, Jepara, Tembok Dukuh
4	Simokerto	5	Kapasan, Sidodadi, Simokerto, Simolawang, Tambakrejo
<b>Sub Total</b>		<b>20</b>	
<b>Surabaya Utara</b>			
1	Pabean Cantikan	5	Bongkaran, Krembangan Utara, Nyamplungan, Perak Timur, Perak Utara
2	Semampir	5	Ampel, Pegirian, Sidotopo, Ujung, Wonokusumo
3	Krembangan	5	Dupak, Kemayoran, Krembangan Selatan, Morokrembangan, Perak Barat
4	Kenjeran	4	Bulak Banteng, Sidotopo Wetan, Tambak Wedi, Tanah Kalikedinding
5	Bulak	4	Bulak, Kedungcowek, Kenjeran, Sukolilo Baru
<b>Sub Total</b>		<b>23</b>	

No	Kecamatan	Jumlah	Kelurahan
<b>Surabaya Timur</b>			
1	Tambaksari	8	Dukuh Setro, Gading, Kapas Madya, Pacar Keling, Pacar Kembang, Ploso, Rangkah, Tambaksari
2	Gubeng	6	Airlangga, Barata Jaya, Gubeng, Mojo, Kertajaya, Pucang Sewu
3	Rungkut	6	Kali Rungkut, Kedung Baruk, Medokan Ayu, Penjaringansari, Rungkut Kidul, Wonorejo
4	Tenggilis Mejoyo	4	Kendangsari, Kutisari, Panjang Jiwo, Tenggilis Mejoyo
5	Gunung Anyar	4	Gununganyar, Gununganyar Tambak, Rungkut Menanggal, Rungkut Tengah
6	Sukolilo	7	Gebang Putih, Keputih, Klampis Ngasem, Medokan Semampir, Menur Pumpungan, Nginden Jangkungan, Semolowaru
7	Mulyorejo	6	Dukuh Sutorejo, Kalijudan, Kalisari, Kejawan Putih Tambak, Manyar Sabrangan, Mulyorejo
<b>Sub Total</b>		<b>41</b>	
<b>Surabaya Selatan</b>			
1	Sawahan	6	Banyu Urip, Kupang Krajan, Pakis, Petemon, Putat Jaya, Sawahan
2	Wonokromo	6	Darmo, Jagir, Ngagel, Ngagel Rejo, Sawunggaling, Wonokromo
3	Karangpilang	4	Karangpilang, Kebraon, Kedurus, Warugunung
4	Dukuh Pakis	4	Dukuh Kupang, Dukuh Pakis, Gunungsari, Pradah Kalikendal
5	Wiyung	4	Babatan, Balas Klumprik, Jajar Tunggal, Wiyung
6	Wonocolo	5	Bendul Merisi, Jemur Wonosari, Margorejo, Sidosermo, Siwalankerto
7	Gayungan	4	Dukuh Menanggal, Gayungan, Ketintang, Menanggal
8	Jambangan	4	Jambangan, Karah, Kebonsari, Pagesangan
<b>Sub Total</b>		<b>37</b>	

No	Kecamatan	Jumlah	Kelurahan
<b>Surabaya Barat</b>			
1	Tandes	6	Balongsari, Banjar Sugihan, Karang Poh, Manukan Kulon, Manukan Wetan, Tandes
2	Sukomanunggal	6	Putat Gede, Simomulyo, Simomulyo Baru, Sonokwijenan, Sukomanunggal, Tanjungsari
3	Asemrowo	3	Asemrowo, Genting Kalianak, Tambak Sarioso
4	Benowo	4	Kandangan, Romokalisari, Sememi, Tambak Osowilangon
5	Pakal	4	Babat Jerawat, Benowo, Pakal, Sumberejo
6	Lakarsantri	6	Bangkingan, Jeruk, Lakarsantri, Lidah Kulon, Lidah Wetan, Sumur Welut
7	Sambikerep	4	Bringin, Made, Lontar, Sambikerep
<b>Sub Total</b>		<b>33</b>	
<b>Total Keseluruhan</b>		<b>154</b>	

Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur

### 3. Perkembangan Properti Residensial Kota Surabaya

Berkembangnya sebuah kota sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk yang mendiami wilayah tersebut. Kebutuhan akan hunian pun terus bertambah, maka tidak jarang kawasan pemukiman baru tumbuh hingga ke berbagai wilayah penyangga kota tersebut. Termasuk di Surabaya, Jawa Timur yang kini perkembangan kotanya pun sudah melebar ke berbagai wilayah sekitar. Kebutuhan akan perumahan dan permukiman terus bertambah hal ini disebabkan karena adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang cukup signifikan.

**Tabel 4.2**  
**Jumlah Penduduk, Pertambahan dan Pertumbuhan Penduduk Kota**  
**Surabaya Tahun 2010-2017**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Penduduk (Jiwa)</b>	<b>Pertambahan (Jiwa)</b>	<b>Pertumbuhan (Persen)</b>
2010	2.929.528	-	-
2011	3.024.319	94.791	3,13
2012	3.125.576	101.257	3,24
2013	3.200.454	74.878	2,34
2014	2.853.661	-346.793	-12,15
2015	2.943.528	89.867	3,05
2016	3.015.835	72.307	2,40
2017	3.074.883	59.048	1,92

**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Dari tabel 4.2. jumlah penduduk Kota Surabaya senantiasa mengalami pertumbuhan setiap tahunnya meskipun jumlahnya mengalami fluktuatif. Namun di tahun 2014, jumlah penduduk Kota Surabaya mengalami penurunan yang cukup signifikan yaitu sebesar 346.792 jiwa atau sebesar 12,15% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Jumlah penduduk yang cukup besar dan mengalami pertumbuhan setiap tahunnya merupakan pasar yang potensial bagi para investor yang ingin berinvestasi di bidang properti dikarenakan kebutuhan akan rumah tinggal juga akan mengalami peningkatan.

Meningkatnya jumlah pengajuan izin mendirikan bangunan (IMB) di Surabaya menjadi indikator pesatnya infrastruktur di kawasan tersebut. IMB merupakan izin yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan. Tanpa izin tersebut, seseorang tidak bisa mendirikan bangunan.

Sebaliknya, banyaknya izin yang dikeluarkan merupakan tanda bahwa ada pembangunan besar-besaran di wilayah tersebut.

Kewajiban mengantongi IMB diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang bangunan pada pasal 5 ayat 1 yang berbunyi setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan. Berikut data mengenai jumlah surat izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 4.3**  
**Banyaknya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Yang Dikeluarkan Menurut Jenis Bangunan Tahun 2010-2017**

Tahun	Bangunan		Realisasi
	Tempat Tinggal	Bukan Tempat Tinggal	
2010	4.884	746	5.630
2011	4.608	649	5.257
2012	3.009	334	3.343
2013	3.781	685	4.466
2014	4.512	890	5.402
2015	13.212	6.466	19.678
2016	-	-	-
2017	7.663	3.581	11.244

**Sumber : Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya – Jawa Timur**

Dari tabel 4.3. terlihat bahwa IMB yang dikeluarkan oleh Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya jumlahnya relatif fluktuatif setiap tahunnya. Untuk jenis bangunan tempat tinggal peningkatan jumlah penerbitan IMB terjadi pada tahun 2015 dimana jumlahnya mengalami peningkatan sebesar 8.700 berkas pengajuan dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya laju

inflasi Kota Surabaya mengalami penurunan dari 7,9 persen pada tahun 2014 dan menjadi 3,43 persen di tahun 2015 dan juga dengan terbitnya Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015 tentang Rasio *Loan To Value* atau Rasio *Financing To Value* untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, dimana sebelumnya untuk uang muka kredit properti sebesar 30 persen turun menjadi hanya 10 persen.

Investasi properti adalah salah satu jenis investasi yang banyak diminati investor. Hal tersebut dapat dimaklumi mengingat selama ini harga properti cenderung mengalami kenaikan dari waktu ke waktu.

**Tabel 4.4**  
**Indeks Harga Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017**

Tipe	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kecil	172,82	182,18	191,18	230,40	259,07	278,59	299,13	331,12
Menengah	183,66	190,14	198,86	233,85	267,83	286,33	307,43	326,88
Besar	179,42	184,04	193,88	231,42	251,74	271,39	278,80	291,80

**Sumber : Bank Indonesia – Survei Harga Properti Residensial**

Seperti yang terlihat pada tabel 4.4. dimana dari indeks harga properti residensial Kota Surabaya, pertumbuhan harga terjadi pada semua tipe rumah setiap tahunnya baik itu untuk tipe rumah kecil, menengah maupun besar. Indeks harga properti residensial di Kota Surabaya tidak terpengaruh dengan adanya inflasi. Tingkat inflasi terendah untuk Kota Surabaya terjadi pada tahun 2016 yang mencapai 3,22 persen, namun indeks harga properti residensial masih tetap mengalami pertumbuhan di tahun tersebut.

Sementara itu, peluang investasi properti di Surabaya terutama wilayah Surabaya Selatan dan Surabaya Barat masih sangat besar untuk dikembangkan sebagai kawasan hunian lantaran ketersediaan lahan potensial. Sedangkan wilayah lainnya lebih fokus pada proyek vertikal, dimana tinggal di apartemen kini sedang menjadi tren dan gaya hidup warga Surabaya. Berikut adalah data jumlah properti residensial kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017 :

Pada tabel 4.5 jumlah properti residensial di Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017, untuk peringkat pertama ditempati oleh wilayah Surabaya Timur dengan jumlah sebanyak 38 perumahan, untuk peringkat kedua ditempati oleh wilayah Surabaya Barat dengan jumlah sebanyak 25 perumahan, sedangkan untuk peringkat ketiga di tempati oleh wilayah Surabaya Selatan dengan jumlah sebanyak 12 perumahan. Sementara untuk wilayah Surabaya Utara dan Surabaya Pusat tidak terdapat kawasan perumahan/residensial mengingat wilayah tersebut memiliki peruntukan sebagai kawasan perdagangan/komersial sehingga kurang cocok dibangun kawasan perumahan/residensial dikarenakan harga tanah yang sangat tinggi dan kurang terjangkau bagi sebagian besar masyarakat.

**Tabel 4.5**  
**Jumlah Properti Residensial Kota Surabaya Tahun 2010-2017**

Wllayah	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Surabaya Pusat</b>								
Tegalsari	-	-	-	-	-	-	-	-
Genteng	-	-	-	-	-	-	-	-
Bubutan	-	-	-	-	-	-	-	-
Simokerto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sub Total</b>	<b>-</b>							
<b>Surabaya Utara</b>								
Pabean Cantikan	-	-	-	-	-	-	-	-
Semampir	-	-	-	-	-	-	-	-
Krembangan	-	-	-	-	-	-	-	-
Kenjeran	-	-	-	-	-	-	-	-
Bulak	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sub Total</b>	<b>1</b>	<b>-</b>						
<b>Surabaya Timur</b>								
Tambaksari	-	-	1	-	-	1	-	2
Gubeng	-	1	-	-	-	2	-	-
Rungkut	2	-	2	3	1	2	-	1
Tenggilis Mejoyo	1	1	-	-	-	-	-	-
Gunung Anyar	1	1	3	1	-	1	1	-
Sukolilo	-	-	1	2	1	1	-	-
Mulyorejo	-	-	-	2	1	-	-	2
<b>Sub Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Surabaya Selatan</b>								
Sawahan	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonokromo	-	-	-	-	-	-	-	-
Karangpilang	-	-	-	-	-	-	1	-
Dukuh Pakis	-	-	-	-	-	-	-	-
Wiyung	-	1	-	2	-	-	1	1
Wonocolo	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayungan	-	1	4	-	-	-	-	-
Jambangan	-	-	1	-	-	-	-	-
<b>Sub Total</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Wllayah	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Surabaya Barat</b>								
Tandes	-	-	-	-	-	1	-	-
Sukomanunggal	-	-	-	-	-	1	-	-
Asemrowo	-	-	-	-	-	-	-	-
Benowo	-	1	-	1	1	-	-	-
Pakal	1	4	-	3	2	1	-	2
Lakarsantri	-	-	-	3	-	-	1	-
Sambikerep	-	1	1	-	-	1	-	-

<b>Sub Total</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Keseluruhan</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

Sumber : Harga Tanah Surabaya - *Properti Guide*

Dari tabel 4.6 dapat diuraikan daftar nama beberapa perumahan yang terdapat di wilayah Kota Surabaya :

**Tabel 4.6**  
**Daftar Nama Perumahan Kota Surabaya Tahun 2010-2017**

<b>Kecamatan</b>	<b>Nama Perumahan</b>
<b>Surabaya Pusat</b>	
Tegalsari	-
Genteng	-
Bubutan	-
Simokerto	-
<b>Surabaya Utara</b>	
Pabean Cantikan	-
Semampir	-
Kremlangan	-
Kenjeran	Kencana Residence; Town House Puri Pogot
Bulak	Gading Indah Regency; Pantai Mentari
<b>Surabaya Timur</b>	
Tambaksari	Grand Kenjeran; Mulia Residence; One Regency Rangkah; Village Garden
Gubeng	Cahaya Dhrama Regency; Dharma Mojo Regency; The Dharma Indah Regency
Rungkut	Grand Semanggi Residence; Green Lake Natural Living; Green Semanggi Mangrove; Griya Airlangga/Griya Wonorejo Asri; Griya Galaxy; Kendalsari Pratama; Regency One Wonorejo; Royal Park Regency; Taman Riviera Regency; The Green Leaf Regency; Wisata Semanggi Mangrove
Tenggiling Mejoyo	Graha Kutisari Regency; Kutisari Residence
Gunung Anyar	Evergreen De Parc; Genesis Gununganyar; New Green Hill Residence; Puri Gununganyar Regency; Royal Paka Residence; Royal Park Residence; Sentra Point; Taman Gunung Anyar
Sukolilo	City Home Regency; Diamond Regency; Graha Sukolilo Regency; Hamlet Sukolilo; The Sukolilo Residence
Mulyorejo	Grand Peninsula Park; Griya Sutorejo Asri; Kenjeran Indah; Kenjeran Regency; Puri Kalijudan Asri
<b>Surabaya Selatan</b>	
Sawahan	-

Wonokromo	-
Karangpilang	Grand Harvest
Dukuh Pakis	-
Wiyung	Graha Kebraon Regency II; Kebraon Indah Asri; Kemilau Griyaku Regency; Metro Residence; Moca Vrbana; The Garden Hill Residence
Wonocolo	-
Gayungan	Andalusia Regency; Gayungan Residence; Gayungsari Regency; Menanggal Regency; The Gayungsari
Jambangan	Ketintang Sarmada Residence; Masjid Agung Residence

Kecamatan	Nama Perumahan
<b>Surabaya Barat</b>	
Tandes	Grand Pakuwon
Sukomanunggal	Graha Simogunung Residence
Asemrowo	-
Benowo	Citra Permata Regency; Dreaming Land; Palm Residence
Pakal	Bukit Mutiara Pakal; Bumi Benowo Asri; Citra Benowo; Graha Kencana Pakal; Graha Suryanata; Green Ambassador Residence; Griya Surabaya Asri; Mahkota Amira Residence; Pakal Madya Asri Timur; Pakal Madya Indah; Sadhana Residence; Villa Puncak Palma II; Western Village Sememi
Lakarsantri	Citraland Green Lake; De Casa Residence; Golden Regency; Moderna Mansion
Sambikerep	Bumi Wana Lestari; Graha Natura; Puncak Sambisari

**Sumber : Harga Tanah Surabaya - *Properti Guide***

## 4.2. Analisis Data dan Pembahasan

### 4.2.1. Analisis Masing-Masing Variabel Operasional

Dalam penelitian ini, variabel-variabel yang digunakan antara lain Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) sebagai variabel bebas (*independent*) dan variabel Investasi Sektor Properti Residensial ( $Y$ ) sebagai variabel terikat (*dependent*). Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai variabel-variabel yang

digunakan dalam penelitian ini, maka dilakukan analisis terhadap masing-masing variabel sebagai berikut :

**a. Inflasi**

Inflasi adalah kecenderungan meningkatnya harga barang secara umum dan terus menerus. Berikut adalah data dari laju inflasi Kota Surabaya per kelompok dan perbandingannya dengan Provinsi Jawa Timur dan Nasional selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 4.7**  
**Laju Inflasi Kota Surabaya Per Kelompok Tahun 2010-2017 (Dalam Persen)**

Kelompok	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Umum	7,12	4,72	4,39	7,52	7,90	3,43	3,22	4,37
Bahan Makanan	6,64	4,83	5,97	12,18	7,20	4,86	2,97	1,09
Makanan Jadi, Minuman, Rokok dan Tembakau	5,45	5,60	6,89	6,54	10,06	7,86	7,75	5,50
Perumahan	5,28	3,10	3,38	6,14	7,91	2,91	2,53	4,26
Sandang	-	-	-	7,52	3,75	2,50	4,18	6,66
Kesehatan	1,93	4,40	2,79	4,21	7,32	5,02	6,14	2,19
Pendidikan, Rekreasi dan Olah Raga	5,73	7,19	2,99	3,91	3,76	7,81	4,98	4,44
Transportasi dan Komunikasi	3,65	2,76	11,71	11,71	10,76	-1,61	-2,00	7,30

**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Dari data di atas dapat diketahui bahwa perkembangan laju inflasi per kelompok di Kota Surabaya Jawa Timur selama periode tahun 2010 – 2017 cenderung mengalami fluktuatif. Pada tahun 2013, kelompok bahan makanan menjadi penyumbang inflasi terbesar yaitu 12,18 persen. Sementara itu, kelompok transportasi dan komunikasi

pada tahun 2015 menjadi penyumbang inflasi terkecil yaitu -1,61 persen. Untuk kelompok perumahan, laju inflasi tertinggi terjadi pada tahun 2014 yaitu sebesar 7,91 persen dan terendah sebesar 2,53 persen di tahun 2016.

**Tabel 4.8**  
**Perbandingan Laju Inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional Tahun 2010-2017 (Dalam Persen)**

Inflasi	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Surabaya	7,12	4,72	4,39	7,52	7,90	3,43	3,22	4,37
Jawa Timur	6,96	4,09	4,50	7,59	7,77	3,08	2,74	4,04
Nasional	6,96	3,79	4,30	8,36	8,36	3,35	3,02	3,61

**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Sedangkan dari data di atas, perbandingan laju inflasi Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dan Nasional selama periode tahun 2010 – 2017 cenderung masih mengalami fluktuatif. Laju inflasi terendah Kota Surabaya terjadi pada tahun 2016, yaitu sebesar 3,22 persen. Namun masih tetap lebih tinggi apabila dibandingkan dengan laju inflasi Provinsi Jawa Timur dan Nasional. Tahun 2014 merupakan tahun dengan inflasi tertinggi bagi Kota Surabaya, yaitu mencapai 7,90 persen. Tetapi angka tersebut masih lebih rendah apabila dibandingkan dengan laju inflasi nasional sebesar 8,36 persen yang merupakan angka inflasi tertinggi selama periode tahun 2010 – 2017.

#### **b. Suku Bunga**

Suku bunga pinjaman atau suku bunga kredit merupakan harga tertentu yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank atas pinjaman

yang diperolehnya. Berikut adalah data dari tingkat suku bunga kredit selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 4.9**  
**Tingkat Suku Bunga Kredit Tahun 2010-2017 (Dalam Persen)**

Bulan	Tahun							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Januari	13,24	12,25	11,73	11,29	11,92	12,29	11,96	11,17
Februari	13,21	12,20	11,62	11,27	11,98	12,27	11,93	11,10
Maret	12,72	12,18	11,62	11,24	12,00	12,32	11,83	11,05
April	12,62	12,16	11,56	11,21	12,06	12,32	11,71	11,10
Mei	12,59	12,16	11,51	11,17	12,18	12,30	11,60	10,96
Juni	12,70	12,13	11,46	11,14	12,24	12,29	11,49	11,00
Juli	12,60	12,11	11,42	11,29	12,32	12,26	11,45	10,97
Agustus	12,40	12,10	11,35	11,37	12,34	12,21	11,42	10,91
September	12,41	12,06	11,36	11,50	12,34	12,19	11,36	10,83
Oktober	12,38	12,02	11,29	11,65	12,39	12,19	11,34	10,78
November	12,35	11,97	11,24	11,73	12,38	12,14	11,33	10,66
Desember	12,28	12,04	11,27	11,82	12,36	12,12	11,21	10,56
<b>Tahun</b>	<b>12,28</b>	<b>12,04</b>	<b>11,27</b>	<b>11,82</b>	<b>12,36</b>	<b>12,12</b>	<b>11,21</b>	<b>10,56</b>

**Sumber : Bank Indonesia**

Dari tabel 4.9, tingkat suku bunga kredit mengalami fluktuatif, namun masih berada di kisaran angka 10 – 12 persen. Suku bunga kredit tertinggi terjadi di tahun 2014 yaitu berada di angka 12,36 persen. Sedangkan suku bunga kredit terendah berada di angka 10,56 persen di tahun 2017.

### c. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

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. Berikut adalah data dari jumlah PDRB Kota Surabaya atas dasar harga konstan selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 4.10**  
**Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Atas**  
**Dasar Harga Konstan Tahun 2010 Kota Surabaya Tahun 2010-2017**

<b>Tahun</b>	<b>PDRB Sektor Properti Residensial Kota Surabaya (Rupiah)</b>	<b>Jumlah PDRB Kota Surabaya (Rupiah)</b>	<b>Distribusi (Persen)</b>
2010	6.105.900.040.000	231.204.741.000.000	2,64
2011	6.631.618.080.000	247.686.648.100.000	2,68
2012	7.314.011.580.000	265.982.080.600.000	2,75
2013	7.747.001.070.000	286.050.731.200.000	2,71
2014	8.264.384.540.000	305.947.580.000.000	2,70
2015	8.683.388.830.000	324.215.166.600.000	2,68
2016	9.145.630.780.000	343.652.594.900.000	2,66
2017	9.610.228.830.000	364.714.830.000.000	2,63

**Sumber : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Dari data di atas dapat diketahui bahwa perkembangan jumlah Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Kota Surabaya Jawa Timur selama periode tahun 2010 – 2017 terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Kenaikan tertinggi terjadi pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp. 682.393.500,00. Sedangkan untuk distribusi PDRB Sektor Properti Residensial Kota Surabaya terhadap jumlah PDRB Kota Surabaya secara keseluruhan mencapai angka 2 persen setiap tahunnya.

#### **d. Investasi Sektor Properti Residensial**

Investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pembelanjaan penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan-perlengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian. Berikut adalah data

dari nilai Investasi Sektor Properti Residensial Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017 :

**Tabel 4.11**  
**Nilai Investasi Menurut Lapangan Usaha Kota Surabaya Tahun 2010-2017 (Dalam Juta Rupiah)**

No	Tahun	Sektor			
		Konstruksi	Rumah Tinggal	Flat dan Apartemen	Rumah Toko dan Rumah Kantor
1	2010	2.914.794	5.517.078	120.456	336.018
2	2011	3.781.314	7.267.683	323.196	581.785
3	2012	4.489.285	8.868.106	569.105	582.181
4	2013	5.691.026	11.190.749	997.175	820.272
5	2014	7.545.393	13.716.885	1.111.254	959.878
6	2015	8.100.923	15.284.305	1.086.944	1.079.357
7	2016	9.392.891	19.321.065	1.209.277	1.651.046
8	2017	9.771.994	16.277.506	1.278.206	1.468.041

**Data : BPS Kota Surabaya – Jawa Timur**

Nilai investasi sektor properti residensial masih menjadi yang terbesar apabila dibandingkan dengan nilai investasi pada sektor- sektor lainnya. Kenaikan tertinggi terjadi di tahun 2016 yaitu mencapai angka Rp. 4.036.760.666,00 dibandingkan tahun sebelumnya. Sementara itu di tahun 2017, nilai investasi mengalami penurunan sebesar Rp. 3.043.559.583,00 dibandingkan tahun sebelumnya.

Hal ini menyimpang dari teori yang ada, karena seharusnya meningkatnya suatu pendapatan regional maka para investor cenderung melakukan investasi di daerah tersebut.

Hal tersebut salah satunya disebabkan oleh laju pertumbuhan ekonomi yang mengalami penurunan baik itu skala Kota Surabaya maupun Provinsi Jawa Timur. Untuk itu Pemerintah melalui Bank

Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor: 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk kredit properti, Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk pembiayaan properti dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Dimana tujuan daripada kebijakan tersebut adalah untuk mendorong pertumbuhan sektor properti. Karena apabila kredit properti bisa meningkat, maka akan menimbulkan *multiplier effect* yang luar biasa ke berbagai sektor seperti meningkatnya kebutuhan akan tenaga kerja, bahan bangunan dan sebagainya.

#### 4.2.2. Analisis Data

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

**Tabel 4.12**  
**Perkembangan Nilai Investasi Sektor Properti Residensial, Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto Sektor Properti Residensial Tahun 2010-2017**

Tahun	Nilai Investasi Sektor Properti Residensial (Rupiah)	Inflasi (Persen)	Suku Bunga (Persen)	PDRB Sektor Properti Residensial (Rupiah)
2010	5.517.078.000.000	7,12	12,28	6.105.900.040.000
2011	7.267.683.000.000	4,72	12,04	6.631.618.080.000
2012	8.868.106.833.000	4,39	11,27	7.314.011.580.000
2013	11.190.749.667.000	7,52	11,82	7.747.001.070.000
2014	13.716.885.883.000	7,90	12,36	8.264.384.540.000
2015	15.284.305.167.000	3,43	12,12	8.683.388.830.000
2016	19.321.065.833.000	3,22	11,21	9.145.630.780.000
2017	16.277.506.250.000	4,37	10,56	9.610.228.830.000

Sumber : BPS Kota Surabaya dan Bank Indonesia (data diolah)

#### 4.2.2.1. Uji Asumsi Klasik

Sebelum dilakukan interpretasi atas hasil regresi, terlebih dahulu dilakukan pengujian penyimpangan terhadap asumsi-asumsi klasik dari metode OLS (*Ordinary Least Square*), sehingga dapat diketahui apakah model yang dipakai tersebut relevan atau tidak. Pengujian yang dilakukan meliputi uji normalitas, multikolinieritas, heteroskedastisitas dan autokorelasi.

##### a. Uji Normalitas

Uji normalitas merupakan uji untuk mengetahui normalitas (normal atau tidaknya) faktor pengganggu  $e_t$  (*error terms*). Sebagaimana telah diketahui bahwa faktor pengganggu tersebut diansumsikan memiliki distribusi normal sehingga uji t statistik dan F statistik dapat dilakukan. Untuk dapat menguji normalitas model regresi, penelitian ini menggunakan metode *Jarque-Bera test (J-B test)*. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan program *Eviews 9.0* diperoleh nilai *Jarque-Bera* statistik sebagai berikut :

**Tabel 4.13**  
**Uji Normalitas Menggunakan Metode *Jarque-Bera Test***

Skewness	=	0,526441
	p	
Kurtosis	=	2,727235
Jarque-Bera	=	0,394320
Probability	=	0,821059

**Sumber : Lampiran 1**

Dari tabel 4.13, nilai *Jarque-Bera* statistik model regresi menunjukkan nilai 0,394320 dengan probabilitas sebesar 0,821059. Karena nilai probabilitas lebih besar dari 0,05 (tingkat kesalahan 5%), maka data berdistribusi normal dan pengujian asumsi normalitas terpenuhi.

**b. Uji Multikolinearitas**

Uji multikolinieritas digunakan untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas yaitu variabel Inflasi, Suku Bunga dan PDRB. Untuk mengetahui keberadaan multikolinieritas, maka dapat digunakan metode *Klein's rule of thumb* yang dilakukan dengan menghitung koefisien korelasi antar variabel bebas dengan tingkat signifikansi model regresi bebas dari masalah multikolinieritas yakni  $< 0,8$ . Dari hasil perhitungan dengan menggunakan program *Eviews 9.0* dalam pengujian multikolinieritas, diperoleh hasil sebagai berikut:

**Tabel 4.14**  
**Uji Multikolinieritas dengan Metode *Klein's rule of thumb***

	Inflasi	Suku Bunga	LN_PDRB
Inflasi		0,542174	-0,426021
Suku Bunga	0,542174		-0,577988
LN_PDRB	-0,426021	-0,577988	

**Sumber : Lampiran 2**

Berdasarkan tabel 4.14, nilai korelasi dari ketiga variabel bebas yaitu Inflasi, Suku Bunga dan PDRB menunjukkan nilai kurang dari 0,8, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa model regresi tersebut bebas dari masalah multikolinieritas.

**c. Uji Heteroskedastisitas**

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk mendeteksi terjadinya nilai varian yang berbeda dari setiap varian variabel bebas yaitu Inflasi, Suku Bunga dan PDRB di dalam model regresi. Untuk mendeteksi ada atau tidaknya masalah heterokedastisitas di dalam model regresi, penelitian ini menggunakan uji *White*. Dari hasil perhitungan dengan menggunakan *Software Eviews 9.0* dalam pengujian heteroskedastisitas, diperoleh hasil sebagai berikut :

**Tabel 4.15**  
**Pengujian Heteroskedastisitas dengan Uji *White***

R-squared	=	0,585507
Obs*R-squared	=	4,684057
Probability	=	0,1964
n	=	8

**Sumber : Lampiran 3**

Berdasarkan hasil pengolahan dapat diperoleh hasil  $Obs \cdot R$ -squared ( $n \times R$ -squared) :  $8 \times 0,585507 = 4,684057$  dan nilai signifikansi probabilitas sebesar 0,1964. Karena nilai probabilitas  $> 0,05$ , maka dapat disimpulkan bahwa hasil regresi antara Inflasi, Suku dan PDRB terhadap Nilai Investasi Sektor Properti Residensial, tidak terdapat masalah heteroskedastisitas.

#### d. Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya masalah autokorelasi dimana unsur gangguan yang berhubungan dengan observasi dipengaruhi oleh unsur distorsi atau gangguan yang berhubungan dengan observasi lain. Untuk mengetahui adanya autokorelasi dalam suatu model regresi dilakukan dengan pengujian terhadap nilai uji *Durbin Watson* (DW) dengan ketentuan sebagai berikut : jumlah observasi ( $n$ ) = 8, jumlah variabel ( $k$ ) = 4.

Dari tabel *Durbin Watson* diperoleh nilai  $dL$  dan  $dU$  pada  $n = 8$  dan  $k = 4$ , yaitu nilai  $dL = 0,36744$  dan nilai  $dU = 2,28664$ , sehingga diperoleh  $4-dU$  sebesar 1,71336 dan  $4-dL$  sebesar 3,63256 :

**Tabel 4.16 :**  
**Pengujian Autokorelasi dengan Uji *Durbin Watson***

Nilai Durbin Watson	Kesimpulan
Kurang dari 0,36744	Ada autokorelasi positif
0,36744 sampai dengan 1,71336	Tanpa kesimpulan
1,71336 sampai dengan 2,28664	Tidak ada autokorelasi
2,28664 sampai dengan 3,63256	Tanpa kesimpulan
Lebih dari 3,63256	Ada autokorelasi negatif

#### Sumber : Lampiran 4

Hasil pengujian autokorelasi dengan Uji *Durbin Watson*, diperoleh hasil regresi nilai *Durbin Watson* statistik sebesar 1,103027 dan berdasarkan tabel 4.16 maka dapat di ambil kesimpulan bahwa nilai *Durbin Watson* statistik terletak antara interval 0,36744 sampai dengan 1,71336. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa model regresi antara Inflasi, Suku Bunga dan PDRB terhadap Nilai Investasi Sektor Properti Residensial tanpa kesimpulan.

Dari hasil pengujian asumsi klasik, ketiga pengujian asumsi klasik yaitu uji normalitas, multikolinieritas dan heteroskedastisitas telah terpenuhi. Sedangkan hasil pengujian autokorelasi tanpa kesimpulan.

#### 4.2.2.2 Analisis Regresi Linier Berganda

. Analisis regresi linier berganda dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hubungan antara tingkat Inflasi, Suku Bunga dan PDRB terhadap Investasi Sektor Properti Residensial. Adapun model yang digunakan unuk menguji hipotesis adalah logaritma natural berganda double log yang dinyatakan dalam persamaan matematis yang memiliki hubungan secara fungsional dengan formulasi sebagai berikut

:

$$\text{Ln}Y = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3\text{Ln}X_3 + e_t$$

Untuk dapat menjelaskan pengaruh antara variabel bebas terhadap variabel terikat, penelitian ini menggunakan metode OLS (*Ordinary least square*) yang diregresikan dengan menggunakan bantuan program *Eviews 9.0*. Berdasarkan hasil analisis regresi dengan menggunakan metode OLS (*Ordinary Least Square*) diperoleh hasil sebagai berikut :

**Tabel 4.17**  
**Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-57,78561	8,369645	-6,904188	0,0023
Inflasi	-0,014375	0,021721	-0,661779	0,5443
Suku_Bunga	0,125844	0,071699	1,755166	0,1541
LN_PDRB	2,911329	0,267370	10,88875	0,0004
R-squared	0,975549	Mean dependent var		30,05418
Adjusted R-squared	0,957210	S.D. dependent var		0,433811
S.E. of regression	0,089737	Akaike info criterion		-1,677022
Sum squared resid	0,032211	Schwarz criterion		-1,637302
Log likelihood	10,70809	Hannan-Quinn criterion		-1,944923
F-statistic	53,19705	Durbin-Watson stat		2,948774
Prob(F-statistic)	0,001112			

**Sumber : Lampiran 5**

Dari tabel diatas disusun persamaan regresinya sebagai berikut :

$$\text{LnY} = -57,78561 - 0,014375X_1 + 0,125844X_2 + 2,911329\text{Ln}X_3 + e_t$$

Dari hasil perhitungan dan persamaan analisis statistik koefisien regresi linear berganda di atas, maka dapat diartikan sebagai berikut :

- a. Nilai konstanta persamaan di atas adalah sebesar -57,78561 yang artinya jika variabel Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan PDRB ( $X_3$ ) nilainya adalah nol atau konstan, maka akan menyebabkan penurunan Investasi Sektor Properti Residensial sebesar 57,78%.

Nilai konstanta negatif berarti menunjukkan bahwa apabila variabel independen turun maka variabel dependen akan naik.

- b. Hasil estimasi variabel Inflasi dapat diinterpretasikan bahwa nilai koefisien variabel Inflasi sebesar  $-0,014375$  dimana ketika Inflasi naik sebesar 1%, maka akan menurunkan nilai Investasi Sektor Properti Residensial sebesar 0,014%.

Mengingat koefisien bertanda negatif mengindikasikan hubungannya berlawanan arah. Artinya semakin tinggi tingkat Inflasi, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami penurunan.

- c. Hasil estimasi variabel Suku Bunga dapat diinterpretasikan bahwa nilai koefisien variabel Suku Bunga sebesar  $0,125844$  dimana ketika Suku Bunga naik sebesar 1%, maka akan meningkatkan nilai Investasi Sektor Properti Residensial sebesar 1,25%.

Mengingat koefisien bertanda positif mengindikasikan hubungannya searah. Artinya semakin tinggi tingkat Suku Bunga, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami peningkatan.

- d. Hasil estimasi variabel PDRB dapat diinterpretasikan bahwa nilai koefisien variabel PDRB sebesar  $2,911329$  dimana ketika PDRB naik sebesar 1%, maka akan meningkatkan nilai Investasi Sektor Properti Residensial sebesar 2,91%.

Mengingat koefisien bertanda positif mengindikasikan hubungannya searah. Artinya semakin tinggi PDRB, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami peningkatan.

### 4.2.2.3 Uji Signifikansi

Selanjutnya dari hasil estimasi model regresi linier berganda tersebut dilakukan penilaian keaktualan dan keakuratan model regresi dengan tahapan dan hasil analisis pengujian sebagai berikut :

#### 1) Uji Signifikansi Simultan (Uji F-statistik)

Uji F-statistik digunakan untuk mengetahui apakah variabel bebas yakni Inflasi, Suku Bunga dan PDRB berpengaruh secara bersama-sama terhadap variabel terikat yakni Investasi Sektor Properti Residensial.

**Tabel 4.18**  
**Uji Signifikansi Simultan (Uji F-statistik)**

R-squared	0,975549	Mean dependent var	30,05418
Adjusted R-squared	0,957210	S.D. dependent var	0,433811
S.E. of regression	0,089737	Akaike info criterion	-1,677022
Sum squared resid	0,032211	Schwarz criterion	-1,637302
Log likelihood	10,70809	Hannan-Quinn criterion	-1,944923
F-statistic	53,19705	Durbin-Watson stat	2,948774
Prob(F-statistic)	0,001112		

**Sumber : Lampiran 5**

Berdasarkan Tabel 4.18 di atas, nilai F statistik menunjukkan angka sebesar 53,19705, maka dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5% dan nilai df (*Degree of Freedom*) pembilang ( $df_1$ ) sebesar :  $k - 1 = 4 - 1 = 3$  dan df penyebut ( $df_2$ ) sebesar :  $n - k = 8 - 4 = 4$ , diperoleh F tabel sebesar 6,59. Diperoleh pula perhitungan Probabilitas sebesar 0,001112.

Berdasarkan nilai signifikansi dari hasil pengujian regresi linier berganda :

Jika probabilitas  $< 0,05$ , maka  $H_0$  diterima.

Jika probabilitas  $> 0,05$ , maka  $H_0$  ditolak.

Berdasarkan perbandingan nilai F statistik dengan F tabel :

Jika nilai F statistik  $> F$  tabel, maka  $H_0$  diterima.

Jika nilai F statistik  $< F$  tabel, maka  $H_0$  ditolak.

Berdasarkan hasil analisis diatas, maka pengujian F statistik  $> F$  tabel ( $53,19705 > 6,59$ ). Demikian pula nilai Probabilitas  $0,001112 < 0,05$ . Hal ini memberikan kesimpulan untuk menerima hipotesis  $H_0$  dan menolak hipotesis  $H_1$ . Sehingga menunjukkan hasil bahwa variabel bebas yaitu Inflasi, Suku Bunga dan PDRB secara bersama-sama memiliki pengaruh signifikan terhadap variabel terikat yaitu Investasi Sektor Properti Residensial.

## 2) Uji Signifikansi Parsial (Uji t-statistik)

Uji t-statistik merupakan pengujian untuk mengetahui apakah variabel bebas yakni Inflasi, Suku Bunga dan PDRB secara individu (parsial) mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yakni Investasi Sektor Properti Residensial.

Dengan pengujian t statistik dua arah, tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5% dan nilai df (*Degree of Freedom*) sebesar :  $n - k = 8 - 4 = 4$ , diperoleh t tabel sebesar 2,77645, maka menghasilkan pengujian t statistik sebagai berikut :

**Tabel 4.19**  
**Uji Signifikansi Parsial (Uji t-statistik)**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-57,78561	8,369645	-6,904188	0,0023
Inflasi	-0,014375	0,021721	-0,661779	0,5443
Suku_Bunga	0,125844	0,071699	1,755166	0,1541
LN_PDRB	2,911329	0,267370	10,88875	0,0004

**Sumber : Lampiran 5**

Berdasarkan nilai signifikansi dari hasil pengujian regresi linier berganda :

Jika probabilitas  $< 0,025$ , maka  $H_0$  diterima.

Jika probabilitas  $> 0,025$ , maka  $H_0$  ditolak.

Berdasarkan perbandingan nilai t statistik dengan t tabel :

Jika nilai t statistik  $>$  t tabel, maka  $H_0$  diterima.

Jika nilai t statistik  $<$  t tabel, maka  $H_0$  ditolak.

**a) Uji Signifikansi Parsial untuk Variabel Inflasi ( $X_1$ )**

Pengujian variabel Inflasi secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial, diperoleh nilai t statistik sebesar -0,661779, dengan nilai probabilitas t sebesar 0,5443. Dari tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5%, diperoleh t tabel sebesar 2,77645. Karena nilai t statistik  $<$  t tabel ( $-0,661779 < 2,77645$ ), dan nilai probabilitas  $> 0,025$  ( $0,5443 > 0,025$ ), maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak.

Hal ini mengindikasikan terdapat pengaruh tetapi tidak signifikan antara variabel Inflasi terhadap Investasi Sektor

Properti Residensial. Mengingat koefisien bertanda negatif (-0,014375) mengindikasikan hubungannya berlawanan arah. Artinya semakin tinggi tingkat Inflasi, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami penurunan.

Inflasi yang tinggi akan menyebabkan investasi turun dan apabila inflasi rendah maka investasi akan mengalami peningkatan atau dengan inflasi yang rendah para pengusaha berusaha untuk meningkatkan kegiatan investasi (Sukirno, 1998).

Kenaikan harga-harga barang modal untuk kebutuhan produksi akan mempengaruhi minat untuk berinvestasi disebabkan karena tingginya biaya yang harus dikeluarkan karena investasi itu sendiri.

**b) Uji Signifikansi Parsial untuk Variabel Suku Bunga ( $X_2$ )**

Pengujian variabel Suku Bunga secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial, diperoleh nilai t statistik sebesar 1,755166, dengan nilai probabilitas t sebesar 0,1541. Dari tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5%, diperoleh t tabel sebesar 2,77645. Karena nilai t statistik < t tabel ( $1,755166 < 2,77645$ ), dan nilai probabilitas > 0,025 ( $0,1541 > 0,025$ ), maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak.

Hal ini mengindikasikan terdapat pengaruh tetapi tidak signifikan antara variabel Suku Bunga terhadap Investasi

Sektor Properti Residensial. Mengingat koefisien bertanda positif (0,125844) mengindikasikan hubungannya searah. Artinya semakin tinggi tingkat Suku Bunga, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial mengalami peningkatan.

Suku bunga merupakan landasan atau ukuran bagi layak atau tidaknya suatu usaha/investasi. Suku bunga juga merupakan indikator penentuan tingkat pengembalian modal atas resiko yang ditanggung oleh pemilik modal di pasar keuangan dan pasar modal.

**c) Uji Signifikansi Parsial untuk Variabel PDRB ( $X_3$ )**

Pengujian variabel PDRB secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial, diperoleh nilai t statistik sebesar 10,88875, dengan nilai probabilitas t sebesar 0,0004. Dari tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5%, diperoleh t tabel sebesar 2,77645. Karena nilai t statistik > t tabel ( $10,88875 > 2,77645$ ), dan nilai probabilitas < 0,025 ( $0,0004 < 0,025$ ), maka  $H_0$  dalam penelitian diterima.

Hal ini mengindikasikan terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel PDRB terhadap Investasi Sektor Properti Residensial. Mengingat koefisien bertanda positif (2,911329) mengindikasikan hubungannya searah. Artinya semakin tinggi PDRB, maka nilai Investasi Sektor Properti Residensial juga mengalami peningkatan.

Fungsi investasi dengan pendapatan menunjukkan kalau investasi dapat dipengaruhi oleh pendapatan. Fungsi investasi terhadap pendapatan ada dua macam yaitu fungsi investasi *autonomos* dan fungsi investasi terpengaruh. Fungsi investasi *autonomos* menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik, maka investasi yang terjadi adalah tetap atau dapat dikatakan bahwa investasi tidak berpengaruh terhadap pendapatan.

Berbeda dengan fungsi investasi terpengaruh, dimana fungsi ini menyatakan bahwa apabila pendapatan akan naik maka investasi akan naik dan investasi turun apabila pendapatan turun (Soediono, 1981)

#### **4.2.2.4. Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ )**

Uji  $R^2$  digunakan untuk mengukur seberapa besar variasi (jumlah kuadrat simpangan suatu variabel dari nilai rata-ratanya) dari variabel terikat dapat dijelaskan oleh variabel bebasnya dalam model regresi, sehingga dapat mengetahui kecocokan model regresi tersebut (*goodness of fit*).

Berdasarkan tabel 4.20, menunjukkan hasil estimasi diperoleh nilai R-squared sebesar 0,975549 yang berarti sebesar 97,55% variasi perubahan Investasi Sektor Properti Residensial dapat dijelaskan/dipengaruhi oleh adanya Inflasi, Suku Bunga dan Produk

Domestik Regional Bruto (PDRB), sedangkan sisanya sebesar 2,45% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model regresi.

**Tabel 4.20**  
**Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda**

R-squared	0,975549	Mean dependent var	30,05418
Adjusted R-squared	0,957210	S.D. dependent var	0,433811
S.E. of regression	0,089737	Akaike info criterion	-1,677022
Sum squared resid	0,032211	Schwarz criterion	-1,637302
Log likelihood	10,70809	Hannan-Quinn criterion	-1,944923
F-statistic	53,19705	Durbin-Watson stat	2,948774
Prob(F-statistic)	0,001112		

**Sumber : Lampiran 5**

Faktor-faktor eksogen yang diduga mempengaruhi presentase perubahan Investasi Sektor Properti Residensial adalah Inflasi, Suku Bunga dan PDRB, hal ini dapat dilihat dari hasil regresi bahwa ke tiga variabel bebas tersebut bebas dari masalah normalitas, multikolinieritas dan heterokedastisitas. Dari ke tiga variabel bebas tersebut yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial adalah variabel PDRB, sedangkan variabel Inflasi dan Suku Bunga mempunyai pengaruh tetapi tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial, yang artinya berapapun besarnya tingkat Inflasi tidak akan berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai Investasi Sektor Properti Residensial. Begitu juga dengan Suku Bunga, berapapun besarnya tingkat Suku Bunga, tidak akan berpengaruh terhadap tinggi rendahnya nilai Investasi Sektor Properti Residensial.

#### 4.2.3.5. Analisis Korelasi Berganda

Uji korelasi dilakukan untuk mengetahui derajat hubungan antara variabel-variabel yakni variabel  $X_1$  (Inflasi) dan  $Y$  (Investasi Sektor Properti Residensial), variabel  $X_2$  (Suku Bunga) dan  $Y$  (Investasi Sektor Properti Residensial), dan variabel  $X_3$  (Produk Domestik Regional Bruto) dan  $Y$  (Investasi Sektor Properti Residensial). Hasil uji korelasi dapat dilihat pada tabel 4.21 berikut ini:

**Tabel 4.21**  
**Hasil Uji Korelasi**

Correlation Probability	LN_Investasi	Inflasi	Suku Bunga	LN_PDRB
LN_Investasi	1,000000	-	-	-
Inflasi	-0,413472	1,000000	-	-
Suku Bunga	-0,461579	0,542174	1,000000	-
LN_PDRB	0,978113	-0,426021	-0,577988	1,000000
	0,0000	0,2926	0,1334	-

**Sumber : Lampiran 6**

Berdasarkan nilai signifikansi, atas pengujian hipotesis :

$H_0$  : tidak ada hubungan (korelasi) antara dua variabel.

$H_1$  : ada hubungan (korelasi) antara dua variabel.

Dasar pengambilan keputusan berdasarkan probabilitas menggunakan kriteria :

Jika probabilitas  $> 0,05$  (atau  $0,01$ ), maka  $H_0$  diterima.

Jika probabilitas  $< 0,05$  (atau  $0,01$ ), maka  $H_0$  ditolak.

Berdasarkan tabel diatas, perhitungan korelasi menggunakan data  $X_1$  (Inflasi),  $X_2$  (Suku Bunga),  $X_3$  (Produk Domestik Regional Bruto), dan  $Y$  (Investasi Sektor Properti Residensial) dapat ditafsirkan sebagai berikut :

1. Korelasi  $X_1$  dan  $Y$  memiliki nilai -0,413472 atau -41,34% yang dapat dikategorikan memiliki hubungan yang sedang dan berdasarkan uji signifikansi hasilnya menunjukkan nilai  $0,3086 > 0,05$ , yang artinya asosiasi kedua variabel adalah tidak signifikan.
2. Korelasi  $X_2$  dan  $Y$  memiliki nilai -0,461579 atau -46,15% yang dapat dikategorikan memiliki hubungan yang sedang dan berdasarkan uji signifikansi hasilnya menunjukkan nilai  $0,2496 > 0,05$ , yang artinya asosiasi kedua variabel adalah tidak signifikan.
3. Korelasi  $X_3$  dan  $Y$  memiliki nilai 0,978113 atau 97,81% yang dapat dikategorikan memiliki hubungan yang sangat kuat dan berdasarkan uji signifikansi hasilnya menunjukkan nilai  $0,0000 < 0,05$ , yang artinya asosiasi kedua variabel adalah signifikan.

#### **4.3. Pembahasan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh variabel Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya selama periode tahun 2010 sampai dengan 2017. Dari hasil

analisis regresi linier berganda yang dilakukan dengan menggunakan program *Eviews 9.0*, maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

**a. Pengaruh Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Surabaya**

Berdasarkan perhitungan statistik ditemukan bahwa variabel Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) berpengaruh secara bersama-sama (simultan) terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya.

**b. Pengaruh Inflasi Terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya**

Berdasarkan perhitungan statistik ditemukan bahwa variabel Inflasi ( $X_1$ ) berpengaruh secara parsial tetapi tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya. Mengingat koefisien bertanda negatif mengindikasikan hubungannya berlawanan arah. Artinya apabila tingkat Inflasi mengalami kenaikan/peningkatan maka nilai Investasi Properti akan mengalami penurunan, begitu juga sebaliknya apabila tingkat Inflasi mengalami penurunan maka nilai Investasi Properti akan mengalami kenaikan/peningkatan.

Hasil pengujian statistik ini bertolak belakang dengan hipotesis yang diajukan, namun sesuai dari segi aspek teoritis. Penelitian ini diperkuat oleh penelitian Ni Made Krisna Marsela dengan judul “Pengaruh Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit, Serta Kurs

Dollar Terhadap Investasi”, hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Investasi. Hasil ini menandakan bahwa pilihan investasi properti merupakan pilihan paling stabil untuk menghadapi inflasi. Hal ini dikarenakan investasi properti memiliki kestabilan, cenderung mengalami kenaikan nilai secara periodik, apresiasi yang lebih baik, dan bersifat berjangka menengah hingga panjang. Terlebih, lahan di Indonesia yang semakin berkurang membuat properti semakin diburu sehingga harga jualnya cenderung lebih tinggi daripada harga belinya.

**c. Pengaruh Suku Bunga Terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya**

Berdasarkan perhitungan statistik ditemukan bahwa variabel Suku Bunga ( $X_2$ ) berpengaruh secara parsial tetapi tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya. Mengingat koefisien bertanda positif mengindikasikan hubungannya searah. Artinya apabila tingkat suku bunga kredit investasi mengalami peningkatan maka nilai investasi properti juga akan mengalami peningkatan, begitu juga sebaliknya apabila tingkat suku bunga kredit investasi mengalami penurunan maka nilai investasi properti juga akan mengalami penurunan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Septa Rusvi Megara, Universitas Riau (2014) dengan judul “ Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto

(PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013”, hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa tingkat Suku Bunga berpengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap Investasi Sektor Properti. Hasil ini menandakan bahwa meningkatnya Suku Bunga yang diberlakukan oleh Bank Indonesia dampaknya tidak signifikan bagi para investor yang masuk dalam kelompok properti. Suku Bunga yang meningkat kurang berpengaruh pada tinggi rendahnya minat investor untuk menanamkan modalnya ataupun melakukan kegiatan investasi pada sektor properti. Serta dapat juga dikarenakan adanya faktor-faktor lainnya yang menjadi perhatian utama investor dalam melakukan investasi disuatu daerah. Sehingga peningkatan suku bunga berpengaruh positif terhadap minat Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya.

**d. Pengaruh Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya**

Berdasarkan perhitungan statistik ditemukan bahwa variabel Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) berpengaruh secara parsial terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya. Mengingat koefisien bertanda positif mengindikasikan hubungannya searah. Artinya semakin tinggi nilai Produk Domestik Regional Bruto, maka akan semakin tinggi pula nilai Investasi Sektor Properti Residensial.

Hal ini dapat disimpulkan bahwa variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya. Hal ini disebabkan karena pada saat pertumbuhan PDRB naik maka Investasi Properti juga naik, begitu juga sebaliknya pada saat PDRB turun maka Investasi Properti turun. Penelitian ini diperkuat oleh penelitian Ni Made Krisna Marsela dengan judul “Pengaruh Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit, Serta Kurs Dollar Terhadap Investasi”, hasil penelitian menunjukkan bahwa PDRB berpengaruh positif dan signifikan terhadap Investasi, hal ini berarti bahwa PDRB mempengaruhi besarnya Investasi yang masuk disuatu daerah. Produk Domestik Regional Bruto dapat digunakan untuk melihat tingkat pendapatan disuatu daerah. Salah satu manfaat dari PDRB adalah untuk mengetahui tingkat produk yang dihasilkan oleh seluruh faktor produksi, besarnya laju pertumbuhan ekonomi dan struktur perekonomian pada suatu periode di suatu daerah tertentu. Laju pertumbuhan ekonomi dapat diketahui jika data PDRB dilihat dari sudut perbandingan besaran (nilai) atas dasar harga konstan, sedangkan struktur ekonomi dapat dilihat dari besarnya sumbangan masing-masing sektor ekonomi terhadap total PDRB (BPS, 2012:7).

Selain itu teori multiplier Keynes menyebutkan bahwa peningkatan jumlah investasi akan memperluas output dan penggunaan tenaga kerja, oleh karena itu Investasi merupakan salah satu bagian dari PDRB sehingga bila satu bagian meningkat maka

seluruh bagian juga akan meningkat (Samuelson dan Nordhaus, 1996).

**e. Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Investasi Sektor Properti Residensial di Kota Surabaya**

Berdasarkan hasil pengujian korelasi dan perhitungan statistik diperoleh hasil bahwa variabel Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) merupakan satu-satunya variabel bebas yang memiliki hubungan/korelasi yang sangat kuat dan berpengaruh signifikan terhadap Investasi Sektor Properti Residensial.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Simpulan**

Penelitian ini bermaksud untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat investasi sektor properti residensial di Kota Surabaya selama periode tahun 2010 – 2017. Adapun faktor-faktor tersebut meliputi variabel Inflasi ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ) dan Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) terhadap Investasi Sektor Properti Residensial ( $Y$ ).

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang berasal dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya dan Bank Indonesia. Dari hasil pengujian statistik secara parsial (sendiri-sendiri) pada masing-masing variabel independen (Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto) yang diperoleh, dapat dijelaskan sebagai berikut :

##### **1. Variabel Inflasi ( $X_1$ )**

Berdasarkan hasil uji t diperoleh hasil bahwa nilai t statistik adalah -0,661779 lebih kecil dari nilai t tabel 2,77645, maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak, yang artinya bahwa variabel Inflasi ( $X_1$ ) berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial ( $Y$ ).

Berdasarkan tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai probabilitas 0,5443 lebih besar dari 0,025, maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak, yang artinya bahwa variabel Inflasi

( $X_1$ ) berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

## **2. Variabel Suku Bunga ( $X_2$ )**

Berdasarkan hasil uji t diperoleh hasil bahwa nilai t statistik adalah 1,755166 lebih kecil dari nilai t tabel 2,77645, maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak, yang artinya bahwa variabel Suku Bunga ( $X_2$ ) berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

Berdasarkan tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai probabilitas 0,1541 lebih besar dari 0,025, maka  $H_0$  dalam penelitian ditolak, yang artinya bahwa variabel Suku Bunga ( $X_2$ ) berpengaruh tetapi tidak signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

## **3. Variabel Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ )**

Berdasarkan hasil uji t diperoleh hasil bahwa nilai t statistik adalah 10,88875 lebih besar dari nilai t tabel 2,77645, maka  $H_0$  dalam penelitian diterima, yang artinya bahwa variabel Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

Berdasarkan tabel statistik pengujian dua arah dengan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai probabilitas 0,0004 lebih kecil dari 0,025, maka  $H_0$  dalam penelitian diterima, yang artinya bahwa variabel Produk

Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial (Y).

#### **4. Berdasarkan Variabel yang Paling Berpengaruh**

Berdasarkan hasil pengujian korelasi dan perhitungan statistik diperoleh hasil bahwa variabel Produk Domestik Regional Bruto ( $X_3$ ) merupakan satu-satunya variabel bebas yang memiliki hubungan/korelasi yang sangat kuat dan berpengaruh signifikan terhadap variabel Investasi Sektor Properti Residensial.

Sedangkan untuk pengujian secara simultan (bersama-sama) pada masing-masing variabel independen yang diperoleh, dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa nilai F statistik menunjukkan angka sebesar 53,19705 lebih besar dari F tabel 6,59, maka  $H_0$  dalam penelitian diterima. Sehingga diperoleh hasil bahwa variabel independen (Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto) secara bersama-sama (simultan) berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen (Investasi Sektor Properti Residensial).
- b. Melihat nilai probabilitas dengan tingkat kepercayaan yang digunakan 95% diperoleh hasil probabilitas F statistik 0,001112 lebih kecil dari 0,05, maka  $H_0$  dalam penelitian diterima. Sehingga diperoleh hasil bahwa variabel independen (Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto) secara bersama-sama (simultan)

berpengaruh secara signifikan terhadap variabel dependen (Investasi Sektor Properti Residensial).

## **5.2. Keterbatasan dan Saran Penelitian Selanjutnya**

### **5.2.1. Keterbatasan Penelitian**

Penelitian ini telah diusahakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur ilmiah, namun demikian masih memiliki keterbatasan yaitu :

- a. Periode waktu yang digunakan dalam penelitian ini relatif pendek yaitu dari tahun 2010 – 2017. Penggunaan periode tahun 2010 dikarenakan pada tahun 2009, data nilai investasi sektor properti residensial belum tersedia dan masih menjadi satu dengan data nilai investasi sektor properti.
- b. Penelitian ini hanya menggunakan tiga variabel bebas (independent), yaitu Inflasi, Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB).
- c. Data nilai investasi sektor properti residensial tahun 2018 belum tersedia, sehingga periode waktu penelitian hanya sampai tahun 2017. Padahal di tahun 2018, Pemerintah melalui Bank Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 20/8/PBI/2018 tanggal 1 Agustus 2018 tentang Rasio *Loan to Value* (LTV) untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* (FTV) untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan kendaraan

bermotor. Sehingga tidak diketahui perkembangan nilai investasi sektor properti residensial setelah terbitnya peraturan tersebut.

### **5.2.2. Saran Penelitian Selanjutnya**

Adapun beberapa saran yang perlu diperhatikan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik meneliti tentang investasi di sektor properti adalah :

- a. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat menambah cakupan obyek penelitian dengan memperpanjang periode penelitian dan menambah variabel penelitian sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif terhadap hasil penelitian.
- b. Peneliti selanjutnya dapat meneruskan penelitian ini dengan menganalisa lebih mendalam sehingga mendapatkan kesimpulan yang lebih baik sehingga dapat bermanfaat untuk pengambilan keputusan bagi investor maupun masyarakat umum yang akan melakukan kegiatan investasi di sektor properti.
- c. Investasi properti tergolong ke dalam investasi yang memerlukan modal besar. Untuk memperoleh hasil yang sesuai perlu untuk mengeluarkan biaya yang cukup besar di awal masa-masa investasi. Oleh karena itu, sebelum mulai mengeluarkan dana untuk investasi pastikan mempelajari dan menguasai terlebih dahulu seluk-beluk mengenai investasi properti agar terhindar dari kesalahan dalam berinvestasi properti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azwar, Saifudin. 2011. *Metode Penelitian*. Pustaka Belajar. Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. Berbagai Edisi. *Kota Surabaya Dalam Angka 2011 – 2018*.
- Bank Indonesia. Berbagai Edisi. *Survei Harga Properti Residensial 2010 – 2017*.
- Bank Indonesia. 2018. *Bahan Sosialisasi Mengenai Pokok-Pokok Penyempurnaan Ketentuan Mengenai Loan To Value atau Financing To Value (FTV/LTV)*. Departemen Kebijakan Makroprudensial.
- Basuki, Agus Tri dan Imamudin Yuliadi. 2009. *Ekonometrika Terapan*. Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Budiono. 2001. *Ekonomi Moneter*. Edisi 3, BPFE. Yogyakarta.
- Case, Karl E. dan Ray C. Fair. 2007. *Prinsip-Prinsip Ekonomi*. Edisi 8, Jilid 1, Erlangga. Jakarta.
- Darmawi, Hermawan. 2006. *Pasar Finansial dan Lembaga-Lembaga Finansial*. PT. Bumi Aksara. Jakarta.
- Gujarati, Damodar. 2002. *Ekonometrika Dasar*. Erlangga. Jakarta.
- Hidayat, Rony W. *Peluang dan Tantangan Investasi Properti Di Indonesia*. Universitas Negeri Surabaya.
- Hidayati, Wahyu, Dra., M.Si., dan Budi Harjanto, Adv. DEM., M.Si. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Edisi Pertama, BPFE-Yogyakarta.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Kencana Perdana Media Group. Jakarta.
- Judisseno, Rimsky K. 2005. *Pajak dan Strategi Bisnis*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Kyle, Robert C., Floyd M. Baird, dan Marie S. Spondek. 2000. *Property Management*. Edisi 6, Dearborn Real Estate Education. Chicago.
- Kristanto, Yafet. 2019. *Daftar Perkiraan Harga-Harga Tanah Pasar Sekunder di Surabaya per 01 Juli 2019*. (Online).

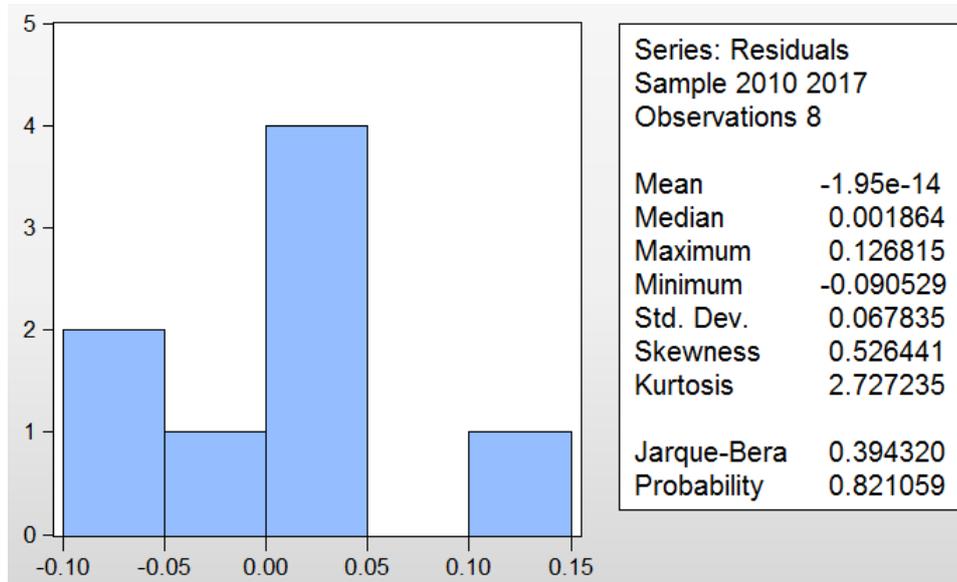
(<https://www.propertiguide.com/harga-tanah-surabaya.php>, diakses 4 Maret 2019).

- Mankiw, N. Gregory. 2007. **Makroekonomi**. Edisi 6, Erlangga. Jakarta.
- Marsela, Ni Made Krisna. 2014. *Pengaruh Tingkat Inflasi, PDRB, Suku Bunga Kredit Serta Kurs Dollar Terhadap Investasi*. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana. E-Jurnal EP Unud, 3 (3) : 77-78.
- Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. 2015. *Kode Etik Penilai & Standar Penilaian Indonesia*. Edisi 6 – 2015, Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Jakarta.
- Megara, Septha R. 2014. *Pengaruh Suku Bunga dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Terhadap Investasi Sektor Properti Di Kota Pekanbaru Periode 2002 – 2013*. Fakultas Ekonomi Universitas Riau.
- Mishkin, Frederic S. 2008. *Ekonomi Uang, Perbankan dan Pasar Keuangan*. Edisi 8, Salemba Empat. Jakarta.
- Murtiningsih, Siti. 2009. *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro Terhadap Investasi Bisnis Properti Di Indonesia*. Departemen Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut Pertanian Bogor.
- Natsir, M., Dr. S.E., M.Si. 2014. *Ekonomi Moneter dan Kebanksentralan*. Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Nopirin, Ph.D. 2011. *Ekonomi Moneter*. Buku 2, Edisi Pertama, BPFE-Yogyakarta.
- Padre. 2018. *Membaca Peluang Properti Di Surabaya*. (Online). (<https://www.propertiterkini.com/membaca-peluang-properti-di-surabaya/>, diakses 4 Maret 2019).
- Paningrum, Destina. 2013. *Menggeliatnya Bisnis dan Investasi Properti Di Surakarta*. Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan, Vol. II, No. 2.
- Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 17/10/PBI/2015, Nomor 18/16/PBI/2016 dan Nomor 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Loan To Value atau Rasio Financing To Value untuk Kredit atau Pembiayaan Properti dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*.
- Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang **Bangunan**.
- Praditya, Ilyas Istianur. 2018. *Mulai Hari Ini, BI Bebaskan Uang Muka Rumah Pertama*. (Online).

(<https://www.google.com/amp/s/m.liputan6.com/amp/3606953/mulai-hari-ini-bi-bebaskan-uang-muka-rumah-pertama>, diakses 4 Maret 2019).

- Rafitas, A. B. 2005. *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Rusli, M. Ilham. 2017. *Analisis Pengaruh Suku Bunga, Inflasi dan Tingkat Pengembalian Modal Terhadap Investasi Properti di Kota Makassar*. Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
- Sasono, Budi dan Herman. 2003. *Majalah Ekonomi Tahun XIII No. 3*, Universitas Airlangga Surabaya.
- Siahaan, Marihot P., SE. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*. PT. Raja Grasindo Pusaka. Jakarta.
- Siamat, Dahlan. 2005. *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Edisi 1, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
- Siyoto, Sandu, Dr., SKM., M.Kes. 2015. *Dasar Metodologi Penelitian*. Cetakan Pertama, Literasi Media Publishing. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2008. *Statistika untuk Penelitian*. Alfabeta. Bandung.
- Sugiono, Prof., Dr. 2013. *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis dan Disertasi*. Alfabeta. Bandung.
- Sukirno, Sadono. 2013. *Makroekonomi: Teori Pengantar*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sunariyah. 2004. *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. UPP AMP YKPN. Yogyakarta.
- Suparmoko, J. 2008. *Ekonomi Mikro*. BPFE-UGM. Yogyakarta.
- Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/KPTS/BK4PN/1995 tanggal 23 Juni 1995 tentang *Tatalaksana Pendaftaran Dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Pembangunan Perumahan dan Permukiman*.
- Tarigan, Robinson. 2005. *Ekonomi Regional: Teori dan Aplikasi*. Bumi Aksara. Jakarta.
- Triyani, Lelly. 2003. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah Tahun 1982 – 2001*. Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta.

**Lampiran 1**  
**Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik**  
**Uji Normalitas dengan Metode *Jarque-Bera Test***



Sumber : *Eviews 9.0* (data diolah penulis, 2019)

**Lampiran 2**  
**Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik**  
**Uji Multikolinieritas dengan Metode *Klein's rule of thumb***

	INFLASI	SUKU_BUNGA	LN_PDRB
INFLASI	1.000000	0.542174	-0.426021
SUKU_BUNGA	0.542174	1.000000	-0.577988
LN_PDRB	-0.426021	-0.577988	1.000000

Sumber : *Eviews 9.0* (data diolah penulis, 2019)

**Lampiran 3**  
**Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik**  
**Uji Heteroskedastisitas dengan Metode Uji *White***

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	1.883449	Prob. F(3,4)	0.2734
Obs*R-squared	4.684057	Prob. Chi-Square(3)	0.1964
Scaled explained SS	1.011308	Prob. Chi-Square(3)	0.7985

Test Equation:  
 Dependent Variable: RESID^2  
 Method: Least Squares  
 Date: 08/17/19 Time: 21:37  
 Sample: 2010 2017  
 Included observations: 8

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.255743	0.222688	-1.148436	0.3148
INFLASI^2	-7.14E-05	0.000104	-0.686776	0.5300
SUKU_BUNGA^2	-5.78E-05	0.000172	-0.335698	0.7540
LN_PDRB^2	0.000306	0.000239	1.282981	0.2688
R-squared	0.585507	Mean dependent var		0.004026
Adjusted R-squared	0.274637	S.D. dependent var		0.005657
S.E. of regression	0.004818	Akaike info criterion		-7.526100
Sum squared resid	9.28E-05	Schwarz criterion		-7.486379
Log likelihood	34.10440	Hannan-Quinn criter.		-7.794000
F-statistic	1.883449	Durbin-Watson stat		2.407211
Prob(F-statistic)	0.273427			

Sumber : *Eviews 9.0 (data diolah penulis, 2019)*

## Lampiran 4

### Output Hasil Pengujian Asumsi Klasik

#### Uji Autokorelasi dengan Metode Uji *Durbin Watson*

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	200.6233	Prob. F(2,2)	0.0050
Obs*R-squared	7.960322	Prob. Chi-Square(2)	0.0187

Test Equation:  
 Dependent Variable: RESID  
 Method: Least Squares  
 Date: 08/17/19 Time: 21:33  
 Sample: 2010 2017  
 Included observations: 8  
 Presample missing value lagged residuals set to zero.

Sumber : *Eviews 9.0* (data diolah peneliti, 2019)

## Lampiran 5

### Output Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda

Dependent Variable: LN\_INVESTASI  
Method: Least Squares  
Date: 08/17/19 Time: 21:26  
Sample: 2010 2017  
Included observations: 8

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-57.78561	8.369645	-6.904188	0.0023
INFLASI	-0.014375	0.021721	-0.661779	0.5443
SUKU_BUNGA	0.125844	0.071699	1.755166	0.1541
LN_PDRB	2.911329	0.267370	10.88875	0.0004
R-squared	0.975549	Mean dependent var		30.05418
Adjusted R-squared	0.957210	S.D. dependent var		0.433811
S.E. of regression	0.089737	Akaike info criterion		-1.677022
Sum squared resid	0.032211	Schwarz criterion		-1.637302
Log likelihood	10.70809	Hannan-Quinn criter.		-1.944923
F-statistic	53.19705	Durbin-Watson stat		2.948774
Prob(F-statistic)	0.001112			

Sumber : *Eviews 9.0* (data diolah peneliti, 2019)

**Lampiran 6**  
**Output Hasil Estimasi Model Korelasi Berganda**

Covariance Analysis: Ordinary  
 Date: 08/17/19 Time: 21:39  
 Sample: 2010 2017  
 Included observations: 8

Correlation Probability	LN_INVEST...	INFLASI	SUKU_BUN...	LN_PDRB
LN_INVESTASI	1.000000 ----			
INFLASI	-0.413472 0.3086	1.000000 ----		
SUKU_BUNGA	-0.461579 0.2496	0.542174 0.1651	1.000000 ----	
LN_PDRB	0.978113 0.0000	-0.426021 0.2926	-0.577988 0.1334	1.000000 ----

Sumber : *Eviews 9.0* (data diolah peneliti, 2019)

Lampiran :

Susunan Organisasi Tim Peneliti dan Pembagian Tugas

Format Susunan Organisasi Tim Peneliti/Pelaksana dan Pembagian Tugas

No.	Nama/NIDN	Instansi Asal	Bidang Ilmu	Alokasi Waktu (jam/minggu)	Uraian Tugas
1	Jajuk Suprijati, SE, MM NIDN 0727037001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	15 jam	Bertanggung jawab terhadap keseluruhan kegiatan penelitian
2	ShantyRatna Damayanti.,SE.,M.S.i NIDN :0726057001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	10 jam	Bertanggung jawab terhadap pengumpulan data penelitian dan analisis awal
4.	Oky Ardin Susanto 2075315001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	5 jam	Bertanggung jawab terhadap dokumentasi dan membantu pembuatan laporan

Lampiran : Biodata Ketua dan Anggota Tim Pengusul.

## **KETUA PENELITI**

### **A. Identitas Diri Biodata Anggota (2)**

#### A. Identitas Diri

1	Nama lengkapdangelar	JajukSuprijati, SE, MM
2	Jeniskelamin	Perempuan
3	JabatanFungsional	Lektor
4	NIP/NPP	98.01.1.280
5	NIDN	0727037001
6	TempatdanTanggalLahir	Jombang, 27 Maret 1970
7	E-mail	<a href="mailto:Jajuk.suprijati@unitomo.ac.id">Jajuk.suprijati@unitomo.ac.id</a>
8	Nomortelepom/HP	085100605868
9	Alamat Kantor	Jl.Semolowaru No.84 Surabaya
10	Nomortelepon/Fax	Telp. (031) 5944750 Fax. (031) 5938935
11	Lulusan yang telahdihasilkan	S-1 = 800 orang
12	Mata Kuliah yang diampu	1. MatematikaBisnis 2. ManajemenPerbankan 3. EkonomiMoneter

#### B. Riwayat Pendidikan

	S-1	S-2
Nama Perguruan Tinggi	UniversitasAirlangga Surabaya	UniversitasDrSoetomo Surabaya
BidangIlmu	Ekonomi Pembangunan	Magister Manajemen
Tahunmasuk-lulus	1990 – 1996	2007-2009
JudulSkripsi / tesis / disertasi	HutangLuarNegeriPemerintahSelama PJP I :Perkembangan, DampakdanProblema yang Dihadapi.	AnalisiFaktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah Memutuskan Memilih PT BPR (Bank Perkreditan Rakyat) Syariah Amanah Sejahtera
Nama Pembimbing / Promotor	Drs. Ec. SamektoHartojo	Dra. Ec. Zamida Baharsyah, ME

#### C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 TahunTerakhir

No	Tahun	JudulPenelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jumlah (Juta Rp)
1	2013	Pengembangan Model PelatihanKewirausahaanDalamMembentukKopetensiKewirausahaanPadasiswa Tuna Rungu Di	Dikti	13000000

2.	2014	SMPLB Tipe B Karya Mulia Surabaya	Dikti	13.000.000
3.	2016	Mengoptimalkan PKK Sebagai Wadah Pengembangan Model Pemberdayaan Perempuan Tidak Bekerja Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Ekonomi Keluarga Di Perumahan Pondok Permata Suci Gresik	Univ. Dr Soetomo	3.000.000
4.	2017	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Produk Jasa Kredit Cepat Aman (KCA) Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Bagi Nasabah PT Pegadaian (PERSERO)	Univ. Dr. Soetomo	3.000.000
5.	2018	Determinan Belanja Modal dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Perkapita di Provinsi Jawa Timur	Universitas Dr. Soetomo	15.000.000
6.	2019	Pengembangan model good university governance di era globalisasi pendidikan tinggi	Universitas Dr Soetomo	4.000.000
		Analisis Sektor Basis dan Shift-Share Pekerja Menurut Lapangan Usaha PDRB Propinsi di Pulau Jawa		

#### D. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor/Tahun
1	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Islamic Banking (iB) Di Gresik	Journal	Vol. XIX No.2, Januari 2013
2	Pengembangan Model Pembinaan Kewirausahaan Siswa Tuna Rungu Melalui Kegiatan Ekstrakurikuler	Media Mahardika	Vol.12.No.1 September 2013
3	Analisis Pengaruh Value Chain Customer Relationship Management Terhadap Kepuasan Pelanggan Pada PT Pos Indonesia Gresik	Jurnal Studi Manajemen	Vol. 7, No.2 Oktober 2013

4.	Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Bangkalan Setelah Adanya Pembangunan Jembatan Suromadu (Analisis Teori Harold -Domar)	Develop	
5.	Quality and University Governance in Indonesia	International Journal of Higher Education	Vol. 8, No. 4; 2019
6.	Pengaruh Variabel Makro Dan Dana Pihak Ketiga (DPK) Terhadap Kebijakan Penyaluran Kredit Pada Bank Umum	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 5) Develop eISSN : 2580-1767, P-ISSN 2581-0774	Vol 4 No.1 Maret 2020, hal 45- 62
7.	Analisis Sektor Basis Dan Shift-Share Pekerja Lapangan Usaha PDRB Propinsi Jawa Timur	Jurnal Nasional Terakreditasi, ISSN 2541-0180	Vol 5 no.1 Maret 2020, Halaman
	The Influence Of Overall Corporate Image and Culture Towards Customer Loyalty (Case and Study On Pegadaian Ltd. Surabaya Regional Office	Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Dr Soetomo	Vol 28 No 1 11 Desember 2021 Halaman 17 -28
	Desentralisasi Fiskal Dan Kemiskinan di Provinsi Papua	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 4) Syntaxliterate e-ISSN 2548-1398	Vol 7 No 1 Januari 2022
	Pengentasan Kemiskinan Kota Desa 31 Propinsi Di Indonesia Melalui Pertumbuhan Ekonomi Yang Dibentuk Dari PMDN dan Pekerja	Jurnal Nasional Terakreditasi (sinta 5) Develop E-ISSN : 2580-1767 P_ISSN:2581-0777	Vol 6 No 1 Maret 2022 Halaman 87

E. Penghargaan Dalam 10 Tahun Terakhir

No	Jenis Penghargaan	Institusi Pemberi Penghargaan	Tahun

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi.  
Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam Pelaporan Penelitian Mandiri Unitomo

Surabaya, 20 Desember 2022  
Ketua Peneliti

Jajuk Suprijati. SE.,MM

## Bio Data Anggota

### A. Identitas Diri

1	Nama lengkap dan gelar	Shanty Ratna Damayanti.SE.,M.Si
2	Jenis kelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	Lektor
4	NIP	-
5	NIDN	0726057001
6	Tempat dan Tanggal Lahir	Jember, 26 Mei 1970
7	E-mail	<a href="mailto:shanty.ratna@unitomo.ac.id">shanty.ratna@unitomo.ac.id</a>
8	Nomor telepon/HP	081330044930
9	Alamat Kantor	Jl.Semolowaru No.84 Surabaya
10	Nomor telepon/Fax	Telp. (031) 5944750 Fax. (031) 5938935
11	Lulusan yang telah dihasilkan	S-1 = 800 orang
12	Mata Kuliah yang diampu	1.Ekonomi Makro 2.Ekonomi Internasional 3.Agrobisnis

### B. Riwayat Pendidikan

	S-1	S-2
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Jember Jember	Universitas Airlangga Surabaya
Bidang Ilmu	Ekonomi Pembangunan	Ilmu Manajemen
Tahun masuk-lulus	1989 – 1994	1999 - 2002
Judul Skripsi / tesis / disertasi	Analisis Keadaan Sosial Ekonomi Nasabah Dan Motif Penggunaa Kredit Pada Perusahaan Umum Pegadaian Cabang Ambulu	Analisis Pengaruh Lingkungan Internal dan Eksternal Terhadap Kinerja Industri Kerajinan Kuningan di Cindogo Kabupaten Bondowoso
Nama Pembimbing / Promotor	Prof.drs Kadiman. SU	Prof. Drs. Ec Budiman Chr.,MA.,Ph.D

### C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jumlah (Juta Rp)

1	2014	Mengoptimalkan PKK Sebagai Wadah Pengembangan Model Pemberdayaan Perempuan Tidak Bekerja Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Ekonomi Keluarga Di Perumahan Pondok Permata Suci Gresik	Dikti	13.000.000
2	2016	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Produk Jasa Kredit Cepat Aman (KCA) Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Bagi Nasabah PT Pegadaian (PERSERO)	Univ.Dr Soetomo	3.000.000
3	2017	Determinan Belanja Modal dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Perkapita di Provinsi JawaTimur	Univ.Dr Soetomo	3.000.000

**D. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir**

No	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor/Tahun
1	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi pertumbuhan Ekonomi di Kota Surabaya	Journal	Vol. XI.No1,Desember 2008
	Analisis Pengaruh Indeks Pembangunan Manusia, Pengangguran dan Produk Domestik Regional Bruto Terhadap Kemiskinan Di Provinsi Nusa Tenggara Timur	Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Dr Soetomo	Vol 28 No 1 11 Desember 2021 Halaman 17 -28
	Desentralisasi Fiskal Dan Kemiskinan di Provinsi Papua	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 4) Syntaxliterate e-ISSN 2548-1398	Vol 7 No 1 Januari 2022

Pengentasan Kemiskinan Kota Desa 31 Propinsi Di Indonesia Melalui Pertumbuhan Ekonomi Yang Dibentuk Dari PMDN dan Pekerja	Jurnal Nasional Terakreditasi (sinta5) Develop E-ISSN : 2580-1767 P_ISNN:2581-0777	Vol 6 No 1 Maret 2022 Halaman 87
---	--	--

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi.

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam Pelaporan Penelitian Mandiri Unitomo

Surabaya, 20 Desember 2020  
Anggota

Shanty Ratna Damayanti SE.,M.Si

Lampiran 1:

Susunan Organisasi Tim Peneliti dan Pembagian Tugas

**Format Susunan Organisasi Tim Peneliti/Pelaksana dan Pembagian Tugas**

No.	Nama/NIDN	Instansi Asal	Bidang Ilmu	Alokasi Waktu (jam/minggu)	Uraian Tugas
1	Jajuk Suprijati, SE, MM NIDN 0727037001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	15 jam	Bertanggung jawab terhadap keseluruhan kegiatan penelitian
2	ShantyRatna Damayanti.,SE.,M.S.i NIDN :0726057001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	10 jam	Bertanggung jawab terhadap pengumpulan data penelitian dan analisis awal
4.	Oky Ardin Susanto 2075315001	Univ. Dr.Soetomo	Ekonomi Pembangunan	5 jam	Bertanggung jawab terhadap dokumentasi dan membantu pembuatan laporan

Lampiran : Biodata Ketua dan Anggota Tim Pengusul.

## **KETUA PENELITIAN**

### **A. Identitas Diri**

#### **Biodata Anggota (2)**

##### **A. Identitas Diri**

1	Nama lengkap dan gelar	Jajuk Suprijati, SE, MM
2	Jenis kelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	Lektor
4	NIP/NPP	98.01.1.280
5	NIDN	0727037001
6	Tempat dan Tanggal Lahir	Jombang, 27 Maret 1970
7	E-mail	<a href="mailto:Jajuk.suprijati@unitomo.ac.id">Jajuk.suprijati@unitomo.ac.id</a>
8	Nomor telepon/HP	085100605868
9	Alamat Kantor	Jl. Semolowaru No. 84 Surabaya
10	Nomor telepon/Fax	Telp. (031) 5944750 Fax. (031) 5938935
11	Lulusan yang telah dihasilkan	S-1 = 800 orang
12	Mata Kuliah yang diampu	1. Matematika Bisnis 2. Manajemen Perbankan 3. Ekonomi Moneter

##### **B. Riwayat Pendidikan**

	S-1	S-2
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Airlangga Surabaya	Universitas Dr Soetomo Surabaya
Bidang Ilmu	Ekonomi Pembangunan	Magister Manajemen
Tahun masuk-lulus	1990 – 1996	2007-2009
Judul Skripsi / tesis / disertasi	Hutang Luar Negeri Pemerintah Selama PJP I : Perkembangan, Dampak dan Problema yang Dihadapi.	Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nasabah Memutuskan Memilih PT BPR (Bank Perkreditan Rakyat) Syariah Amanah Sejahtera
Nama Pembimbing / Promotor	Drs. Ec. Samekto Hartojo	Dra. Ec. Zamida Baharsyah, ME

##### **C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir**

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jumlah (Juta Rp)
1	2013	Pengembangan Model Pelatihan Kewirausahaan Dalam Membentuk Kompetensi Kewirausahaan Pada Siswa Tuna Rungu Di	Dikti	13000000

2.	2014	SMPLB Tipe B Karya Mulia Surabaya	Dikti	13.000.000
3.	2016	Mengoptimalkan PKK Sebagai Wadah Pengembangan Model Pemberdayaan Perempuan Tidak Bekerja Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Ekonomi Keluarga Di Perumahan Pondok Permata Suci Gresik	Univ. Dr Soetomo	3.000.000
4.	2017	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Produk Jasa Kredit Cepat Aman (KCA) Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Bagi Nasabah PT Pegadaian (PERSERO)	Univ. Dr. Soetomo	3.000.000
5.	2018	Determinan Belanja Modal dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Perkapita di Provinsi Jawa Timur	Universitas Dr. Soetomo	15.000.000
6.	2019	Pengembangan model good university governance di era globalisasi pendidikan tinggi	Universitas Dr Soetomo	4.000.000
		Analisis Sektor Basis dan Shift-Share Pekerja Menurut Lapangan Usaha PDRB Propinsi di Pulau Jawa	Universitas Dr Soetomo	4.000.000

#### D. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor/Tahun
1	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Islamic Banking (iB) Di Gresik	Journal	Vol. XIX No.2, Januari 2013
2	Pengembangan Model Pembinaan Kewirausahaan Siswa Tuna Rungu Melalui Kegiatan Ekstrakurikuler	Media Mahardika	Vol.12.No.1 September 2013
3	Analisis Pengaruh Value Chain Customer Relationship Management Terhadap Kepuasan Pelanggan Pada PT Pos Indonesia Gresik	Jurnal Studi Manajemen	Vol. 7, No.2 Oktober 2013

4.	Pertumbuhan Ekonomi Di Kabupaten Bangkalan Setelah Adanya Pembangunan Jembatan Suromadu (Analisis Teori Harold -Domar)	Developt  International Journal of Higher Education	Vol. 8, No. 4; 2019
5.	Quality and University Governance in Indonesia		
6.	Pengaruh Variabel Makro Dan Dana Pihak Ketiga (DPK) Terhadap Kebijakan Penyaluran Kredit Pada Bank Umum	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 5) Develop eISSN : 2580-1767, P-ISSN 2581-0774	Vol 4 No.1 Maret 2020, hal 45- 62
7.	Analisis Sektor Basis Dan Shift-Share Pekerja Lapangan Usaha PDRB Propinsi Jawa Timur	Jurnal Nasional Terakreditasi, ISSN 2541-0180	Vol 5 no.1 Maret 2020, Halaman
	The Influence Of Overall Corporate Image and Culture Towards Customer Loyalty (Case and Study On Pegadaian Ltd. Surabaya Regional Office	Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Dr Soetomo	Vol 28 No 1 11 Desember 2021 Halaman 17 -28
	Desentralisasi Fiskal Dan Kemiskinan di Provinsi Papua	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 4) Syntaxliterate e-ISSN 2548-1398	Vol 7 No 1 Januari 2022
	Pengentasan Kemiskinan Kota Desa 31 Propinsi Di Indonesia Melalui Pertumbuhan Ekonomi Yang Dibentuk Dari PMDN dan Pekerja	Jurnal Nasional Terakriditasi (sinta5) Develop E-ISSN : 2580-1767 P_ISNN:2581-0777	Vol 6 No 1 Maret 2022 Halaman 87

#### E. Penghargaan Dalam 10 Tahun Terakhir

No	Jenis Penghargaan	Institusi Pemberi Penghargaan	Tahun

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi. Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam Pelaporan Penelitian Mandiri Unitomo

Surabaya, 20 Desember 2022  
Ketua Peneliti

Jajuk Suprijati. SE.,MM

## Bio Data Anggota

### A. Identitas Diri

1	Nama lengkap dan gelar	Shanty Ratna Damayanti.SE.,M.Si
2	Jenis kelamin	Perempuan
3	Jabatan Fungsional	Lektor
4	NIP	-
5	NIDN	0726057001
6	Tempat dan Tanggal Lahir	Jember, 26 Mei 1970
7	E-mail	<a href="mailto:shanty.ratna@unitomo.ac.id">shanty.ratna@unitomo.ac.id</a>
8	Nomor telepon/HP	081330044930
9	Alamat Kantor	Jl.Semolowaru No.84 Surabaya
10	Nomor telepon/Fax	Telp. (031) 5944750 Fax. (031) 5938935
11	Lulusan yang telah dihasilkan	S-1 = 800 orang
12	Mata Kuliah yang diampu	1.Ekonomi Makro 2.Ekonomi Internasional 3.Agrobisnis

### B. Riwayat Pendidikan

	S-1	S-2
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Jember Jember	Universitas Airlangga Surabaya
Bidang Ilmu	Ekonomi Pembangunan	Ilmu Manajemen
Tahun masuk-lulus	1989 – 1994	1999 - 2002
Judul Skripsi / tesis / disertasi	Analisis Keadaan Sosial Ekonomi Nasabah Dan Motif Penggunaa Kredit Pada Perusahaan Umum Pegadaian Cabang Ambulu	Analisis Pengaruh Lingkungan Internal dan Eksternal Terhadap Kinerja Industri Kerajinan Kuningan di Cindogo Kabupaten Bondowoso
Nama Pembimbing / Promotor	Prof.drs Kadiman. SU	Prof. Drs. Ec Budiman Chr.,MA.,Ph.D

### C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jumlah (Juta Rp)

1	2014	Mengoptimalkan PKK Sebagai Wadah Pengembangan Model Pemberdayaan Perempuan Tidak Bekerja Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Ekonomi Keluarga Di Perumahan Pondok Permata Suci Gresik	Dikti	13.000.000
2	2016	Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Produk Jasa Kredit Cepat Aman (KCA) Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Bagi Nasabah PT Pegadaian (PERSERO)	Univ.Dr Soetomo	3.000.000
3	2017	Determinan Belanja Modal dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Perkapita di Provinsi JawaTimur	Univ.Dr Soetomo	3.000.000

#### D. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/Nomor/Tahun
1	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi pertumbuhan Ekonomi di Kota Surabaya	Journal	Vol. XI.No1,Desember 2008
	Analisis Pengaruh Indeks Pembangunan Manusia, Pengangguran dan Produk Domestik Regional Bruto Terhadap Kemiskinan Di Provinsi Nusa Tenggara Timur	Jurnal Fakultas Ekonomi Universitas Dr Soetomo	Vol 28 No 1 11 Desember 2021 Halaman 17 -28
	Desentralisasi Fiskal Dan Kemiskinan di Provinsi Papua	Jurnal Nasional terakreditasi (sinta 4) Syntaxliterate e-ISSN 2548-1398	Vol 7 No 1 Januari 2022
	Pengentasan Kemiskinan Kota Desa 31 Propinsi Di Indonesia Melalui Pertumbuhan Ekonomi	Jurnal Nasional Terakriditasi (sinta5) Develop E-ISSN : 2580-1767	Vol 6 No 1 Maret 2022 Halaman 87

	Yang Dibentuk Dari PMDN dan Pekerja	P_ISNN:2581-0777	
--	--	------------------	--

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi.  
Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam Pelaporan Penelitian Mandiri Unitomo

Surabaya, 20 Desember 2020  
Anggota

Shanty Ratna Damayanti SE.,M.Si



YAYASAN PENDIDIKAN  
CENDEKIA UTAMA  
UNIVERSITAS DR. SOETOMO  
**LEMBAGA PENELITIAN**

Jl. Semolowaru 84 Surabaya, 60118 Telp. (031) 5925970, 5924452, Fax. (031) 5938935  
website: <http://unitomo.ac.id> Email: [lemlit@unitomo.ac.id](mailto:lemlit@unitomo.ac.id)

**SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN MANDIRI**  
**UNIVERSITAS DR. SOETOMO SURABAYA**  
**TAHUN AKADEMIK GANJIL 2022 – 2023**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jajuk Suprijati.,SE.,MM.  
NIDN : 0727037001  
Pangkat / Golongan : Penata Muda / III b  
Jabatan Fungsional : Lektor

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian dengan judul : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Property Residensial Kota Surabaya bersifat Original ditunjukkan dengan hasil plagiasi sebesar kuarang dari 30% Bilaman dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini , maka saya bersedia dituntut dan diproses dengan ketentuan yang berlaku dan mengembalikan seluruh biaya penugasan yang sudah diterima ke Kas Universitas

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya

Surabaya, 10 Pebruari 2023

Yang Menyatakan



Jajuk Suprijati.,SE.,MM.

NPP : 98.01.1. 280

Mengetahui

Kepala Lembaga Penelitian Unitomo

Dr. Ely Haryanti.,M.Si

NPP : 87.01.1.029

# LAPORAN HASIL PENELITIAN ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI RESIDENSIAL KOTA SURABAYA

## ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

17%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	123dok.com Internet Source	7%
2	repository.unitomo.ac.id Internet Source	5%
3	anzdoc.com Internet Source	3%
4	media.neliti.com Internet Source	3%

Exclude quotes Off

Exclude matches < 501 words

Exclude bibliography Off