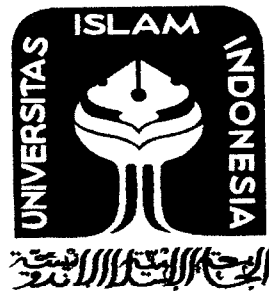


Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan

Daerah Istimewa Yogyakarta

(1983-2003)

**SKRIPSI**



**Oleh :**

Nama : Dita Arifano

Nomor Mahasiswa : 01313195

Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**YOGYAKARTA**

**2005**

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan

Daerah Istimewa Yogyakarta

(1983-2003)

**SKRIPSI**

disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir

guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata 1

Program Studi Ekonomi Pembangunan,

pada Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Oleh :

Nama : Dita Arifano

Nomor Mahasiswa : 01313195

Program Studi : Ekonomi Pembangunan

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**FAKULTAS EKONOMI**

**YOGYAKARTA**

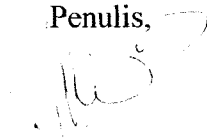
**2005**

## PERYATAAN BEBAS PLAGIARISME

“Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain seperti dimaksud dalam buku pedoman penyusunan skripsi Program Studi Ekonomi Pembangunan FE UII. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.”

Yogyakarta, Desember 2005

Penulis,



Dita Arifano

# PENGESAHAN

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan

Daerah Istimewa Yogyakarta

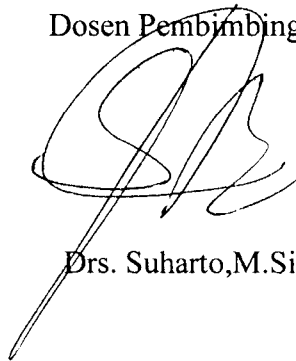
(1983-2003)

Nama : Dita Arifano  
Nomor Mahasiswa : 01313195  
Program Studi : Ekonomi Pembangunan

Yogyakarta, Desember 2005

telah disetujui dan disahkan oleh

Dosen Pembimbing,



Drs. Suharto, M.Si

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

SKRIPSI BERJUDUL

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI INVESTASI PERUMAHAN  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (1983 - 2003)

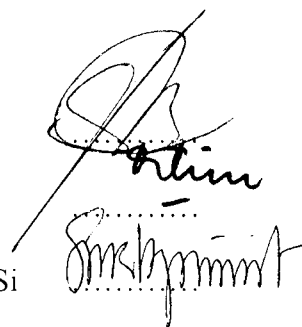
Disusun Oleh: **DITA ARIFANO**  
Nomor mahasiswa: **01313195**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**  
Pada tanggal : 17 Desember 2005

Penguji/Pembimbing Skripsi : Drs. Suharto, M.Si

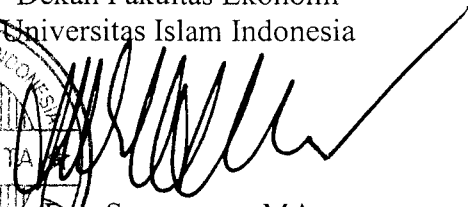
Penguji I : Dra. Ari Rudatin, M.Si

Penguji II : Dra. Sarasri Mumpuni R, M.Si



Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Indonesia



  
Drs. Suwarsono, MA

## KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr. wb.

Segala puja dan puji bagi ALLAH SWT yang telah memberikan segala limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kepada kita semua, serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad saw beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta (1983-2003)”, yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata-1 jurusan Ilmu Ekonomi Studi Pembangunan pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini banyak mendapat bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu dengan rasa ikhlas serta tulus, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Suharto, M.Si selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan waktu dan bimbingan, guna penyelesaian penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Drs. Agus Widarjono, MA, selaku Ketua Jurusan IESP UII.
3. Bapak Drs. Suwarsono, MA, selaku Dekan FE UII.
4. Buat “kedua orang tuaku” tercinta Bapak Hartadi dan Ibu Dwi Haryati yang telah mendidik dengan penuh kesabaran, pengertian serta kedua kakak juga anggota baru keluargaku, yang telah menjadi motivator utama buat penulis.

5. Buat Mas Fajar yang telah membantu dalam penulisan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
6. Untuk Mas Winang, Mas Gun's, Eko (Sianak Ajaib), Anggie, Aris Thanks for all.
7. Teman-teman EP '01 : Ahmad, Doddy, Yudi, Rully, Dian, Rahman, Dadang, Rizal, Heru, Sumi, Aulia, Sari, Febi, Tuti, Dwi, dan yang lain Thanks ya.
8. Teman-teman KKN ku: Hendra, Ayu, Gandy, Galih, Rizki, Nike, Jajang, Riri Dll.
9. Teman-temanku alumni SMUN 1 Ngaglik Yogyakarta: Widyo, Johan, Fihir, Feri, Anang, Sefri, Fatma, Dwi, Heni, Lia, Tita, Ika dan lainnya di mana pun engkau berada, yang masih dan ketemuan di Jogja,
10. Segenap Dosen dan Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia.
11. Teman sejatiku **AB 3020 BZ & Hpku** yang setia mengiringi langkahku.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan tulisan ini. Dengan demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, Desember 2005

  
**Dita Arifano**

## DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Bebas Plagiarisme .....	ii
Halaman Pengesahan Skripsi .....	iii
Halaman Pengesahan Ujian .....	iv
Halaman Kata Pengantar .....	v
Halaman Daftar Isi .....	vi
Halaman Daftar Tabel .....	vii
Halaman Daftar Gambar .....	viii
Halaman Daftar Lampiran .....	ix
Halaman Abstrak .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian .....	10
1.4. Manfaat Penelitian .....	11
1.5. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II TINJAUAN UMUM SUBYEK PENELITIAN.....</b>	<b>13</b>
2.1. Keadaan Daerah Istimewa Yogyakarta .....	13
2.1.1. Keadaan Geografis .....	13
2.1.2. Keadaan Demografi .....	14
2.2. Kebijakan Pedoman Pembangunan Yang Berimbang .....	16
2.3. Gambaran Umum Industri Perumahan .....	19
2.3.1. Aspek Input Dana Tanah dan Infrastruktur .....	19
2.3.2. Aspek Produksi Pengembang .....	20
2.3.3. Aspek Pengguna Perumahan.....	21
2.4. Prospek Bisnis Perumahan Pasca Krisis .....	22



2.5. Gambaran Umum Industri Perumahan DIY .....	23
<b>BAB III KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>26</b>
3.1. Kajian Pustaka .....	26
<b>BAB IV LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS .....</b>	<b>30</b>
4.1. Pengertian Dan Fungsi Rumah .....	30
4.1.1. Hakekat Rumah Dalam Hidup Manusia .....	30
4.1.2. Fungsi Serta Makna Perumahan Dalam Bermukim .....	31
4.1.3. Perumahan Dalam Pemenuhan Kebutuhan Dasar Manusia .....	32
4.2. Maksud Dan Tujuan Pembangunan Perumahan .....	32
4.2.1. Struktur Pemukiman .....	32
4.2.2. permintaan Akan Pemukiman .....	33
4.2.3. Penawaran Pemukiman .....	34
4.3. Berbagai Kebijakan Tentang Pemukiman .....	35
4.4. Skala Ekonomi .....	36
4.5. Kebijakan Bantuan Untuk Masyarakat Kurang Mampu .....	37
4.6. Teori Tentang Investasi Perumahan .....	37
4.7. Tingkat Investasi .....	40
4.8. Teori Q Tentang Investasi Perumahan .....	43
4.9. Kebijakan Moneter dan Investasi Perumahan .....	44
4.10. Hipotesis .....	45
<b>BAB V METODE PENELITIAN.....</b>	<b>46</b>
5.1. Metode Penelitian .....	46
5.1.1. Daerah Penelitian .....	46
5.1.2. Jenis dan Sumber Data .....	46
5.1.3. Metode Pengumpulan Data.....	46

5.2. Definisi Operasional .....	47
5.2.1. Investasi Perumahan .....	47
5.2.2. PDRB riil .....	47
5.2.3. Jumlah Penduduk .....	48
5.2.4. Suku Bunga .....	48
5.2.5. APBD .....	48
5.3. Metode Analisis Data .....	49
5.3.1. Metode Analisis Deskriptif .....	49
5.3.2. Metode Analisis Kuantitatif .....	49
5.4. Pengujian Hipotesis dan Metode Analisis .....	51
5.4.1. Pengujian Parsial (t-statistik) .....	51
5.4.2. Pengujian Serempak (F-statistik) .....	53
5.4.3. Koefisien Determinasi (R Square) .....	53
5.5. Pengujian Asumsi Klasik .....	55
5.5.1. Autokorelasi .....	55
5.5.2. Multikorelasi .....	56
5.5.3. Heterokedastisias .....	57
<b>BAB VI ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>58</b>
6.1. Deskripsi Data.....	58
6.2. Hasil Estimasi .....	60
6.3. Hasil Regresi Dengan Logaritma Natural .....	61
6.3.1. Koefisien Determinasi(R-Square).....	61
6.3.2. Pengujian Secara Individu(t-Statistik).....	62
6.3.3. Pengujian Secara Serempak(F-Statistik).....	63
6.4. Pengujian Asumsi Klasik.....	63
6.4.1. Multikorelasi.....	63
6.4.2. Heterokedastisitas.....	64
6.4.3. Autokorelasi.....	65
6.5. Interpretasi Hasil Regresi.....	66

<b>BAB VII SIMPULAN DAN IMPLIKASI.....</b>	<b>68</b>
7.1. Simpulan.....	68
7.2. Implikasi.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>73</b>

## DAFTAR TABEL

Table	Halaman
1.1. Peningkatan tipe Bangunan Terhadap Kenaikan/Penurunan Jumlah Rumah Dibangun dan Terjual.....	4
1.2. Kenaikan tipe Bangunan Terhadap Kenaikan dan Penurunan Harga Rumah.....	6
1.3. Kenaikan tipe Bangunan Terhadap Kenaikan dan Penurunan Harga Tanah .....	8
2.1. Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk DIY Tahun 2000.....	15
6.1. Data Investasi, PDRB, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, APBD DIY.....	60
6.2. Hasil Perhitungan Regresi.....	61
6.3. Hasil Uji Multikorelasi.....	64
6.4. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	64
6.5. Hasil Uji Autokorelasi.....	65

## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
4.1. Gambar Kurva Stok Perumahan.....	38
4.2. Gambar Kurva Penawaran Perumahan Baru.....	40
5.1. Gambar Uji t-Statistik.....	51
5.2. Gambar Uji f-Statistik.....	53

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
I. Data Observasi.....	73
II. Data Diolah.....	74
III. Hasil Regresi Menggunakan Logaritma Natural.....	75
IV. Hasil Uji Multikorelasi.....	76
V. Hasil Uji Heterokedastisitas.....	77
VI. Hasil Uji Autokorelasi.....	78

## ABSTRAKSI

Skripsi dengan judul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta (1983-2003)”. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari dua variabel yaitu variabel dependen dan variabel independen. Variabel independen yang digunakan adalah PDRB riil, Suku Bunga, jumlah penduduk, dan APBD serta variabel dependennya adalah Investasi Perumahan. Data tersebut diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) dan Bank Indonesia Yogyakarta.

Permasalahannya yaitu apakah keempat variabel independent tersebut berpengaruh terhadap besar kecilnya Investasi Perumahan di DIY dan jika berpengaruh, seberapa besar pengaruhnya, baik berpengaruh positif atau pun berpengaruh negatif terhadap Investasi Perumahan. Metode penelitian yang digunakan yaitu dengan analisis deskriptif dan analisis kuantitatif dengan analisis regresi kuadrat terkecil (OLS). Data tersebut diolah dengan menggunakan program E-VIEWS yang merupakan salah satu aplikasi statistik komputer.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa ternyata PDRB riil dan jumlah penduduk berpengaruh positif, dan Suku Bunga dan APBD tidak berpengaruh terhadap Investasi Perumahan di D. I. Yogyakarta.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah.**

Kebutuhan akan rumah di Indonesia masih menjadi masalah besar. Meskipun pertumbuhan penduduk nasional mengalami penurunan, pertumbuhan penduduk perkotaan masih cukup tinggi. Diperkirakan kebutuhan akan perumahan per tahun mencapai 1,2 juta unit rumah baru yang tersebar di seluruh Indonesia. Untuk perumahan sederhana sehat pemerintah menargetkan pembangunannya 200.000 unit per tahun. Walaupun dilihat dari sisi investasi sektor perumahan masih sangat rendah. (Laporan Bank Indonesia, SHPR tahun 2004).

Perkembangan bisnis perumahan di masa sekarang telah mengalami peningkatan yang sangat pesat. Pemerintah mengembangkan bisnis tersebut sebagai sarana untuk memenuhi permintaan perumahan yang jumlahnya semakin hari semakin meningkat. Sehingga menimbulkan permasalahan yang harus dihadapi oleh pemerintah. Permasalahan tersebut tentu saja tidak akan terselesaikan jika pemerintah tidak membuat kebijakan-kebijakan yang digunakan sebagai alat untuk menyelesaikan permasalahan permintaan perumahan tersebut.

Pemerintah terus berusaha dan berupaya mencari alternatif yang tepat untuk menyelesaikan permasalahan permintaan perumahan oleh masyarakat ini. Maka dari itu pemerintah berusaha mencari alternatif



pemecahan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, Salah satu alternatifnya yang dilakukan adalah melakukan kerja sama dengan para developer. Ajakan kerjasama tersebut tentu saja direspon secara baik oleh para developer, sehingga para developer dan pemerintah berkerjasama dan berusaha keras untuk memenuhi permintaan masyarakat dalam hal pembangunan perumahan.

Tetapi dalam kenyataannya dalam usaha mewujudkan terciptanya pembangunan perumahan tersebut para developer yang tergabung dalam REI mengalami berbagai kendala, salah satunya adalah adanya beban pajak yang harus dibebankan kepada developer. Sehingga para developer tersebut yang tergabung dalam REI meminta pemerintah untuk segera menghapus pajak Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebab hal tersebut akan menjadi ganjalan serta penghalang bagi para developer untuk melakukan kerjasama dengan pemerintah terutama untuk para pengembang perumahan yang bertaraf kecil, karena bagaimanapun juga pengembang perumahan (developer), akan kurang tertarik jika pengembangan perumahan yang dilakukan bersama-sama pemerintah masih juga dikenai pajak oleh pemerintah.

Dalam masalah ini pemerintah memberikan berbagai kebijakan serta kemudahan kepada developer dalam hal penghapusan pajak izin untuk mendirikan pembangunan perumahan (IMB), di tempat-tempat yang akan digunakan sebagai lahan pembangunan perumahan. Pemberian kemudahan kepada developer dari pemerintah dalam hal pemberian peizinan tersebut

bertujuan untuk menarik minat para pengembang perumahan (developer) agar tertarik untuk ikut membantu dalam hal pengembangan dan pembangunan perumahan untuk masyarakat, serta untuk menarik minat para developer agar turut serta dalam menyukseskan pembangunan perumahan untuk masyarakat. Karena jika kebijakan tersebut tidak dilakukan oleh pemerintah maka para developer tentu saja lebih memilih mendirikan bangunan mewah atau bangunan komersil dari pada membangun perumahan untuk masyarakat kecil atau rumah sederhana.

Menurut laporan Bank Indonesia Yogyakarta dalam Survei Harga Properti Residensial (SHPR) tahun 2004 pada triwulan I-2004 pembangunan perumahan secara umum mengalami penurunan aktivitas, namun pada triwulan yang sama bisnis properti residensial di propinsi DIY mengalami peningkatan aktivitas yang cukup berarti, baik dilihat dari sisi penjualan maupun jumlah rumah yang dibangun. Berdasarkan hasil survei pada triwulan I-2004 masing-masing tercatat untuk rumah terjual naik sebesar 29,62 % dan untuk rumah dibangun naik sebesar 7,06 %, jika di bandingkan dengan triwulan tahun sebelumnya tahun 2003 pada triwulan IV-2003 hanya sekitar 23,41 % untuk rumah terjual dan 0,58 % untuk rumah dibangun. Dari hasil survei peningkatan bisnis pada sektor ini terutama didorong oleh maraknya transaksi penjualan rumah tipe menengah yaitu untuk tipe 46-55 m<sup>2</sup> memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan total rumah terjual sebesar 6,01 %, dan untuk tipe 56-69 m<sup>2</sup> memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan total rumah terjual sebesar 8,12 % dan

untuk tipe 71-90 m<sup>2</sup> memberikan kenaikan terhadap pertumbuhan total rumah terjual sebesar 6.40 %. Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel :

**Tabel 1.1**  
**Peningkatan Tipe Bangunan Terhadap Kenaikan / Penurunan**  
**Jumlah Rumah Dibangun dan Jumlah Rumah Terjual Tahun 2003-2004.**

Tipe bangunan (m <sup>2</sup> )	Rumah Dibangun		Rumah Terjual	
	Trw. 1V - 2003	Trw. 1 - 2004	Trw. 1V - 2003	Trw. 1 - 2004
21 - 35	1,46 %	1,56 %	2,63 %	1,67 %
36	12,67 %	13,21 %	9,68 %	2,89 %
37 - 45	1,4 %	0,72 %	6,57 %	0,37 %
46 - 55	1,78 %	0,71 %	2,55 %	6,01 %
56 - 69	3,21 %	12,18 %	1,28 %	8,12 %
70	0,9 %	0,24 %	1,83 %	2,05 %
71 - 90	2,11 %	0,94 %	1,54 %	6,40 %
91 - 120	2,34 %	3,61 %	1,80 %	2,17 %
121 - 150	0,37 %	0,89 %	0,25 %	0,00 %
151 - 200	0,0 %	1,17 %	1,12 %	1,08 %
Diatas 200	1,20 %	3,16 %	0,00 %	2,20 %
<b>TOTAL</b>	<b>0,58 %</b>	<b>7,06 %</b>	<b>23,41 %</b>	<b>29,62 %</b>

*Sumber: Lapran SHPR Bank Indonesia Yogyakarta*

Keadaan relatif lebih tingginya laju peningkatan jumlah rumah yang terjual dari pada jumlah rumah yang dibangun secara umum mengindikasikan bahwa tingginya minat masyarakat terhadap kebutuhan perumahan masih dapat terpenuhi oleh stok yang tersedia dari para pengembang (developer), keadaan tersebut juga dapat mengindikasikan bahwa transaksi penjualan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat terakomodasi melalui mekanisme "indent" dimana transaksi penjualan dilakukan sebelum rumah dibangun atau pada saat rumah sedang dibangun. Namun apabila dilihat per kelompok tipe, untuk beberapa tipe rumah, jumlah yang dibangun melebihi jumlah yang terjual. Sebagai contoh perumahan dengan tipe 56-69 m<sup>2</sup> dan tipe rumah mewah di atas 200 m<sup>2</sup> yang mengindikasikan bahwa para pengembang

melakukan pembangunan rumah tipe tertentu untuk memenuhi permintaan yang cenderung meningkat.

Dari laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) antara triwulan IV-2003 sampai triwulan I-2004 di atas kenaikan terbesar terhadap total peningkatan jumlah rumah yang dibangun adalah tipe 56-69m<sup>2</sup> (12,18%), disusul oleh tipe 91-120 m<sup>2</sup> dan di atas 200 m<sup>2</sup> yang tercatat masing-masing sebesar 3,61 % dan 3,16 %. Sementara jumlah rumah tipe 36 m<sup>2</sup> yang dibangun mengalami penurunan yang cukup signifikan, yaitu turun sebesar 13,21 % sedangkan kenaikan terhadap rumah yang terjual tercatat naik sebesar 2,89 %. Tipe rumah lain yang tercatat menurun terhadap jumlah rumah yang dibangun adalah tipe rumah 21–35 m<sup>2</sup> sebesar (1,56 %) dan tipe rumah 121-150 m<sup>2</sup> sebesar (0,89 %). (laporan SHPR, Bank Indonesia Yogyakarta, triwulan IV-2003-I-2004).

Seperti yang telah disebutkan di atas, peningkatan jumlah rumah yang terjual pada laporan triwulan tersebut terjadi pada rumah tipe menengah dengan luas bangunan antara 46 s/d 90 m<sup>2</sup>. Besarnya peningkatan kelompok rumah yang dimaksud mencerminkan adanya peningkatan kebutuhan riil masyarakat akan kebutuhan perumahan. Sementara itu peningkatan dari tipe rumah mewah dengan luas 151–200 m<sup>2</sup> dan di atas 200 m<sup>2</sup> masing-masing tercatat sebesar 1,08 % dan 2,20 %, sedang penurunan berasal dari tipe rumah sangat sederhana dengan luas bangunan 21-35 m<sup>2</sup> (laporan SHPR, Bank Indonesia Yogyakarta, triwulan IV-2003-I-2004).

Dari keadaan di atas bisnis properti di DIY yang menarik untuk dicermati adalah terjadinya peningkatan harga rumah yaitu sebesar 4,62%, setelah pada laporan sebelumnya mengalami penurunan sebesar 1,07%. Angka terbesar terhadap total kenaikan harga rumah di DIY adalah berasal dari kelompok rumah mewah dengan luas bangunan di atas 200 m<sup>2</sup> yang tercatat sebesar 1,32 %. Hal ini mengindikasikan bahwa rumah dengan tipe lux, meski dari segi kuantitas tidak banyak yang terjual namun memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap perubahan harga rumah secara umum.

**Tabel 1.2.**

**Kenaikan Tipe Bangunan Terhadap Kenaikan / Penurunan Harga Rumah Tahun 2003-2004.**

Tipe bangunan (m <sup>2</sup> )	Kenaikan	
	Trw. 1V - 2003	Trw. 1 - 2004
21 - 35	0,00 %	0,58 %
36	0,23 %	0,79 %
37 - 45	2,04 %	0,76 %
46 - 55	0,23 %	0,37 %
56 - 59	0,12 %	0,16 %
70	0,29 %	0,09 %
71 - 90	0,08 %	0,15 %
91 - 120	0,02 %	0,22 %
121 - 150	0,00 %	0,06 %
151 - 200	0,00 %	0,12 %
Diatas 200	0,00 %	1,32 %
<b>Total</b>	<b>1,07 %</b>	<b>4,62 %</b>

*Sumber : Laporan SHPR Bank Indonesia Yogyakarta*

Kenaikan harga rumah secara umum pada triwulan I-2004 antara lain diakibatkan oleh peningkatan harga produk baja yang merupakan komponen penting dalam pembangunan rumah. harga produk baja naik dua kali lipat sehingga menyebabkan naiknya harga produk properti nasional termasuk rumah naik sekitar 15 % dibandingkan sebelumnya, dan diperkirakan laju

peningkatan akan berdampak pada kenaikan harga bangunan lainnya (laporan SHPR, Bank Indonesia Yogyakarta, triwulan I- 2004).

Terjadinya krisis kelangkaan stok baja di pasaran domestik yang telah mengakibatkan lonjakan harga diperkirakan masih akan berlanjut mengingat masih cukup besarnya permintaan baja baik dari proyek-proyek pembangunan perumahan, pertokoan, perkantoran dan apartemen oleh para pengusaha swasta maupun dari proyek-proyek infrastruktur untuk kepentingan publik seperti misalnya pembangunan jalan, terowongan dan jalan layang. Informasi mengenai kenaikan harga bahan bangunan terutama baja nampak cukup berpengaruh terhadap perilaku sebagian masyarakat yang sedang membutuhkan tempat tinggal, dengan mengurangi kemauan mereka untuk membangun rumah dan akhirnya berusaha membeli rumah baru yang ditawarkan oleh para developer atau mencari rumah bekas yang siap pakai. Fenomena ini diperkirakan juga akan mendorong kenaikan harga properti residensial di pasar meskipun tidak terkait langsung dengan krisis baja yang sedang terjadi.

Akibat dari kenaikan harga material bangunan ini terutama baja dan harga perumahan dengan tipe lux atau mewah dengan luas bangunan di atas 200 m<sup>2</sup> mengakibatkan harga tanah khususnya untuk properti residensial di Daerah Istimewa Yogyakarta mengalami kenaikan. Pada laporan triwulan I-2004 mengalami kenaikan yang cukup berarti yaitu sebesar 5,93% dibanding pada laporan sebelumnya atau lebih besar dari laju peningkatan harga tanah pada laporan sebelumnya triwulan IV-2003 yaitu sebesar

0,26 %. Peningkatan ini didorong oleh cepatnya laju kenaikan harga tanah untuk pendirian rumah mewah tipe di atas 200 m<sup>2</sup> yang memberi kenaikan sebesar 3,35 %.

Keadaan ini membuktikan bahwa tipe rumah lux atau mewah dengan luas bangunan 200 m<sup>2</sup> atau lebih, tidak saja berpengaruh besar terhadap kenaikan harga rumah tetapi juga memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap peningkatan harga tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Sementara menurut laporan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) antara triwulan IV-2003 sampai triwulan I-2004 perkembangan harga tanah untuk tipe lainnya mengalami kenaikan relatif kecil seperti tipe 36 m<sup>2</sup>, 37-45 m<sup>2</sup> dan 46-55 m<sup>2</sup> masing-masing tercatat 0,67 %, 0,70 % dan 0,62 %, serta tipe 91-120 m<sup>2</sup>, 12-50 m<sup>2</sup> dan 15-200 m<sup>2</sup> masing-masing tercatat 0,29 %, 0,13 % dan 0,31 %, sedangkan harga tanah untuk tipe rumah 56-69 m<sup>2</sup> turun sebesar 0,14 % (laporan SHPR, Bank Indonesia Yogyakarta, triwulan IV-2003 - I-2004). Untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 1.3.**

**Kenaikan Tipe Bangunan terhadap Harga Tanah Tahun 2003-2004**

Tipe bangunan (m <sup>2</sup> )	Kenaikan	
	Trw. IV - 2003	Trw. I - 2004
21 - 35	0,00 %	0,00 %
36	0,53 %	0,67 %
37 - 45	1,42 %	0,70 %
46 - 55	0,55 %	0,62 %
56 - 59	0,00 %	-0,14 %
70	0,14 %	0,00 %
71 - 90	0,40 %	0,00 %
91 - 120	0,05 %	0,29 %
121 - 150	0,00 %	0,13 %
151 - 200	0,00 %	0,31 %
Diatas 200	0,00 %	3,35 %
<b>Total</b>	<b>0,26 %</b>	<b>5,59 %</b>

Sumber : Laporan SHPR Bank Indonesia Yogyakarta

Pada triwulan I-2004 perkembangan harga tanah properti residensial di DIY diperkirakan masih akan cenderung meningkat seiring dengan perkembangan harga rumah yang juga akan meningkat. Sehingga nampaknya bisnis properti tipe menengah keatas masih akan besar pengaruhnya terhadap perkembangan harga rumah maupun terhadap perkembangan harga tanah di DIY.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan inti dari permasalahan penelitian. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi :

- a. Apakah variabel PDRB riil berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1983 - 2003 ?
- b. Apakah variabel suku bunga berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1983 - 2003 ?
- c. Apakah variabel jumlah penduduk berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1983 - 2003 ?
- d. Apakah variabel pengeluaran pemerintah berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1983 - 2003 ?
- e. Apakah variabel PDRB riil, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, dan Pengeluaran Pemerintah secara bersama berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1983 - 2003 ?



### 1.3. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis pengaruh atas PDRB riil terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta antara periode tahun 1983 – 2003?
- b. Untuk menganalisis pengaruh atas Suku Bunga terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta antara periode tahun 1983 – 2003?
- c. Untuk menganalisis pengaruh atas Jumlah Penduduk terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta antara periode tahun 1983 – 2003?
- d. Untuk menganalisis pengaruh atas Pengeluaran pemerintah terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta antara periode tahun 1983 – 2003?
- e. Untuk menganalisis pengaruh atas PDRB riil, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, Pengeluaran Pemerintah terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta antara periode tahun 1983 – 2003?

#### 1.4. Manfaat Penelitian

##### a. Bagi Penulis

Penelitian ini merupakan kesempatan untuk menerapkan teori-teori yang sudah diperoleh di bangku kuliah dan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana ekonomi .

##### b. Bagi Pemerintah

Bagi pemerintah dapat digunakan sebagai masukan dalam menentukan kebijakan selanjutnya mengenai permasalahan perumahan. Serta bagi developer agar dapat digunakan sebagai acuan dan alat untuk memprediksi langkah-langkah selanjutnya untuk pengembangan bisnis properti di masa mendatang .

##### c. Bagi Peneliti selanjutnya

Dapat dijadikan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya dan sebagai masukan bagi mahasiswa atau peneliti lain yang berkaitan dengan investasi perumahan.

### **1.5. Sistematik Penulisan**

Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini akan terbagi dalam tujuh bab yang tersusun sebagai berikut :

#### **Bab I. Pendahuluan.**

Menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat serta sistematik penulisan.

#### **Bab II. Tinjauan Umum Subyek Penelitian**

Menguraikan tentang kondisi makro keadaan investasi perumahan yang letak geografis, jumlah penduduk serta peraturan-peraturannya .

#### **Bab III. Kajian Pustaka**

Menguraikan tentang penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, untuk dikaji serata untuk mengetahui seberapa penting penelitian tersebut dilakukan.

#### **Bab IV. Landasan Teori dan Hipotesis**

Memuat landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini. Serta beberapa hipotesis yang akan diuji dalam penelitian tersebut.

#### **Bab V. Metode Penelitian**

Memuat tentang metode pencarian dan analisis data yang digunakan dalam penelitian berserta sumber data .

#### **Bab VI. Analisis dan Pembahasan**

Menyajikan hasil estimasi data melalui alat analisis yang telah sediakan

#### **Bab VII. Simpulan dan Implikasi**

Memuat kesimpulan dan implikasi setelah melakukan penelitian.

## **BAB II**

### **Tinjauan Umum Subyek Penelitian**

#### **2.1. Keadaan Daerah Istimewa Yogyakarta.**

##### **2.1.1 Keadaan Geografis Daerah Istimewa Yogyakarta.**

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah salah satu daerah yang mempunyai potensi yang sangat baik untuk perekonomian. Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara 7°,33 sampai dengan 8°,12 Lintang Selatan dan 110° sampai 110,5° Bujur Timur, dengan luas keseluruhan 3.185,81 km<sup>2</sup> atau 0,17 % dari luas Indonesia dan terbagi antara empat Kabupaten dan satu Kota madya diantaranya sebagai berikut :

1. Kabupaten Sleman dengan luas ± 574,82 km<sup>2</sup>.
2. Kabupaten Bantul dengan luas ± 506,82 km<sup>2</sup>.
3. Kabupaten Gunungkidul dengan luas ± 1.458,36 km<sup>2</sup>.
4. Kabupaten Kulonprogo dengan luas ± 586,28 km<sup>2</sup>.
5. Kota Yogyakarta dengan luas ± 32,50 km<sup>2</sup>.

Mata pencaharian penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah berkerja sebagai petani dan pedagang serta sebagian bekerja sebagai pegawai terutama di pusat kota Yogyakarta. (Badan Pusat Statistik, Provinsi DIY)

### 2.1.2 Keadaan Demografi DIY.

Penduduk merupakan unsur penting dalam pembangunan, karena jumlah penduduk yang besar sangat berpotensi untuk pembangunan. Tetapi di dalam kenyataannya harus disadari bahwa hanya dengan jumlah penduduk yang besar bukan merupakan suatu jaminan bagi berhasilnya pembangunan. Peningkatan jumlah penduduk yang besar tanpa adanya peningkatan kesejahteraan justru dapat menyebabkan suatu hambatan dalam pembangunan serta dapat pula menjadi gangguan dalam program pembangunan yang sedang kita laksanakan di masa sekarang ataupun di masa yang akan datang.

Berdasarkan hasil proyeksi Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS) pada tahun 2000 penduduk di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah 1,47 % dari total penduduk Indonesia dan menempati urutan ke lima di pulau jawa (tidak termasuk Timor-Timur). Berdasarkan hasil registrasi penduduk di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah 3.295.127 jiwa, dengan prosentase jumlah penduduk perempuan adalah 56,56 % dan penduduk laki-laki adalah 49,44 %. Dengan luas wilayah 3.185,80 km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk di DIY 1.034,31/km<sup>2</sup>, pertumbuhan penduduk pada tahun 2000 adalah 0,92 %. (SUPAS,BPS, Provinsi DIY).

Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin besar dari tahun-ketahun memerlukan tambahan investasi dan sarana di bidang pendidikan, kesehatan, perumahan dan sebagainya. Hal itu tentu menjadi masalah yang rumit bagi pemerintah dalam usahanya dalam membangun serta

meningkatkan taraf hidup warga negaranya. Distribusi penduduk DIY, masih menunjukkan adanya ketimpangan antara luas wilayah dengan jumlah penduduk. Yogyakarta memiliki jumlah kepadatan yang tinggi dibandingkan daerah yang lain.

**TABEL 2.1.**  
**Luas Wilayah, Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten**  
**Provinsi D.I.Y Tahun 2004.**

<b>Kabupaten/ KotaMadya</b>	<b>Luas wilayah (Km<sup>2</sup>)</b>	<b>Jml penduduk (Jiwa)</b>	<b>Rata-Rata Penduduk (PerKm<sup>2</sup>)</b>
<b>Kulonprogo</b>	<b>586,28</b>	<b>439.097</b>	<b>749</b>
<b>Bantul</b>	<b>506,85</b>	<b>769.663</b>	<b>1519</b>
<b>Gunungkidul</b>	<b>1.458,36</b>	<b>740.778</b>	<b>449</b>
<b>Sleman</b>	<b>574,82</b>	<b>838.628</b>	<b>1459</b>
<b>Yogyakarta</b>	<b>32,50</b>	<b>490.433</b>	<b>15090</b>
<b>DIY</b>	<b>3.185,81</b>	<b>3278.559</b>	<b>10.029</b>

*Sumber :Laporan SUPAS Biro Pusat Stastistik Provinsi DIY.*

Dari tabel di atas maka dapat kita ketahui tentang luas wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta secara keseluruhan maupun per daerah, dan dapat kita lihat juga jumlah keseluruhan penduduk. Kota Yogyakarta mempunyai luas wilayah yang relatif kecil dibandingkan wilayah yang lain tetapi memiliki kepadatan penduduk yang tinggi. Sementara daerah Kabupaten Gunungkidul mempunyai luas wilayah yang relatif besar tetapi memiliki tingkat kepadatan penduduk yang rendah. Dengan keadaan seperti di atas maka dapat diketahui pula daerah-daerah yang memiliki pertumbuhan penduduk yang paling besar,

dalam tabel di atas jumlah penduduk terbesar terdapat di daerah Kabupaten Sleman dengan jumlah penduduk sebanyak 838.628 jiwa. Sedangkan daerah yang memiliki jumlah penduduk paling rendah terdapat Kabupaten Kulonprogo dengan jumlah penduduk sebanyak 439.097 jiwa.

## **2.2. Kebijakan Yang Berkaitan Dengan Pedoman Pembangunan**

### **Perumahan / Pemukiman Dengan Lingkungan Huni Yang Berimbang.**

Adanya kebijakan yang berupa Surat Keputusan Tiga Menteri atau (SKB Tiga Menteri) tentang pedoman pembangunan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan huni yang berimbang dijadikan landasan untuk meninjau *performance* developer, apakah telah melaksanakan ketentuan atau peraturan pembangunan perumahan sebagai mana yang telah dianjurkan pemerintah untuk menciptakan lingkungan yang seimbang dan serasi. Di samping itu kebijakan tersebut juga digunakan untuk memberikan jaminan agar mekanisme pasar pada bisnis perumahan berjalan sehat dan dapat terhindar dari praktek-praktek yang tidak sehat yaitu mengabaikan kepentingan umum serta mengabaikan kesejahteraan rakyat.

Pemberlakuan Surat Keputusan Bersama atau (SKB Tiga Menteri) ini berlaku sejak ditetapkannya yaitu di Jakarta pada tanggal 16 November 1992, oleh tiga menteri yaitu Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat.

Adapun maksud dikeluarkannya SKB Tiga Menteri adalah:

- a. Pembangunan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah serta menunjang pembangunan di bidang Ekonomi, Sosial, Budaya dan bidang lain yang berkait dengan upaya peningkatan kesejahteraan rakyat, menuju masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila.
- b. Untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman yang serasi seperti tersebut di atas, perlu diwujudkan lingkungan perumahan yang berpenghuni dari berbagai potensi tingkat ekonomi, setatus sosial yang saling menghormati serta saling bergotong-royong serta dilandasi rasa kekeluargaan.
- c. Pembangunan perumahan pada hakekatnya adalah manfaat tanah yang berdaya guna dan sebagai mana telah ditetapkan dalam rancangan tata ruang.
- d. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman perlu adanya dorongan yang dilandasi rasa kesetiakawanan sosial antara berbagai kelompok, sehingga dapat saling membantu.



- e. Adanya keadaan seperti tersebut di atas, maka perlu adanya pedoman tentang pembangunan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan huni yang berimbang. Terkait ketentuan perizinan penggunaan tanah bagi keperluan usaha di bidang pembangunan perumahan.

Secara garis besar isi dari Surat Keputusan Bersama (SKB Tiga menteri) ini membahas tentang pembangunan perumahan yang berimbang dengan ketentuan yang telah ada seperti luas tanah untuk bangunan perumahan untuk diklasifikasikan sesuai dengan tipe perumahan yang akan dibangun, harga jual untuk masing-masing tipe perumahan serta tata cara yang digunakan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan yang berimbang dengan ketentuan yang telah diatur. Disamping itu penentuan harga tanah untuk perumahan sesuai dengan letak dan tempat perlu diatur tata ruangnya, sebab tata ruang sangat penting artinya dalam kelangsungan industri perumahan.

Transparansi dalam penetapan peruntukan lahan dan kepastian setatus tanah akan mengurangi kemungkinan adanya manipulasi yang dilakukan oleh pengembang yang sangat merugikan konsumen. Selain itu peraturan baru tentang pemerintahan daerah akan turut mewarnai pola pembangunan daerah di Indonesia. Bagi daerah yang berkemampuan akan sangat memungkinkan peran birokrasi akan tampak sangat menonjol, yang berarti tata ruang akan menjadi suatu acuan bagi pengembangan bisnis properti.

### **2.3. Gambaran Umum Industri Perumahan.**

Berbicara tentang industri perumahan maka perlu diuraikan aspek yang berpengaruh dalam industri perumahan. Aspek tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

#### **2.3.1. Aspek Input Dana, Tanah Dan Infrastruktur.**

##### **a. Tanah.**

Ciri kas tanah adalah sifatnya yang tetap, oleh karena itu tidak semua pihak mampu menguasai tanah untuk membangun perumahan. Hal ini disebabkan adanya peraturan-peraturan yang menyangkut kepemilikan tanah serta bangunan pada suatu wilayah administratif. Karena sifatnya yang relatif maka semakin pesat pembangunan perumahan maka input tanah menjadi semakin langka dan mahal, terutama di daerah perkotaan.

##### **b. Dana.**

Pendanaan merupakan faktor penting dan pokok untuk memperbaiki serta membenahi industri perumahan. Pendanaan tersebut biasanya berasal dari sektor perbankan, sebab sektor industri properti sangat tergantung pada sektor pendanaan.

**c. Infrastruktur.**

Infrastruktur sangat penting artinya dalam industri perumahan serta patut mendapatkan perhatian, karena dapat berpengaruh dalam efisiensi pengadaan rumah. Jika infrastruktur ini tidak baik maka wilayah yang digunakan dalam pembangunan perumahan ini tidak bisa berkembang secara optimal, dan jika infrastruktur ini berjalan secara berlebih maka dapat menyebabkan pemborosan. Sehingga dalam hal ini pemerintah harus berperan sebagai pengatur serta penyedia infrastruktur tersebut.

**2.3.2. Aspek Produksi Yang Menyangkut Unsur Pengembangan.**

Pengembang perumahan adalah pihak yang terlibat dalam pengadaan dan pemasaran rumah. Sekitar 90 % industri perumahan nasional membangun perumahan dengan tipe rumah sederhana atau rumah sangat sederhana, dan 85 % pengembannya mempunyai modal di bawah lima milyar, termasuk pengusaha lahan serta sisanya adalah pengembang menengah keatas atau konglomerat.

Binis perumahan sangat terkait dan sangat dipengaruhi oleh tingkat suku bunga. Di saat tingkat suku bunga mengalami penurunan atau rendah investasi perumahan khususnya perumahan menengah keatas atau rumah mewah akan lebih berkembang. Sebaliknya di saat tingkat suku bunga mengalami kenaikan atau tinggi maka investasi perumahan akan mengalami penurunan atau kelesuan.

### 2.3.3. Aspek Pengguna Perumahan Pembeli Atau Konsumen.

Pembeli atau konsumen adalah sebagai pihak pengguna rumah dan bertindak sebagai penentu. Pembeli rumah atau konsumen dapat menentukan keberhasilan developer dalam membangun serta menjalankan proyek perumahan. Semakin tinggi harga rumah yang ditawarkan maka permintaan rumah yang diminta akan semakin rendah.

Menurut Siswono Yudohusodo dalam bukunya "Rumah Untuk Seluruh Rakyat" menjelaskan bahwa perumahan memiliki hakekat dan fungsi yang lebih mendalam untuk masyarakat Indonesia adalah sebagai berikut :

- a. Rumah atau perumahan di suatu tempat dapat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, keperibadian dan peradaban masyarakat suatu bangsa.
- b. Rumah atau perumahan bukan sebuah benda mati, tetapi rumah merupakan proses bermukim yang pada hakekatnya hidup bersama. Sehingga fungsi rumah dalam kehidupan adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan manusia untuk hidup bermasyarakat.
- c. Jika di lihat dari proses bermukim, rumah merupakan sarana pengamanan bagi diri manusia yang memberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan budaya, sehingga dalam skala nasional rumah berperan sebagai pembentuk kepribadian bangsa.

- d. Dalam fungsi rumah sebagai pengamanan diri, rumah tidak dimaksud untuk perlindungan yang menutup diri penghuninya. Tetapi harus bisa membuka diri penghuninya untuk dapat menyatu dengan lingkungannya.
- e. Sebagai makhluk sosial manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan hidup sosial budaya dalam masyarakat.
- f. Rumah mempunyai fungsi ekonomi, karena memiliki rumah maka memiliki investasi jangka panjang yang akan memperkokoh jaminan penghidupan di masa depan.
- g. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural yaitu sebagai bagian dari kehidupan dan kesejahteraan rakyat.

#### **2.4. Prospek Bisnis Perumahan Pasca Krisis.**

Bisnis perumahan pada umumnya belum memiliki prospek baik dalam tahun-tahun mendatang sebelum adanya pemulihan keadaan perekonomian. Namun demikian ada beberapa titik terang yang dapat memberi dorongan dalam investasi perumahan. Diantaranya adalah adanya pembangunan perumahan yang berkelanjutan dengan subsidi dari pemerintah, akibat adanya penurunan tingkat suku bunga deposito yang memungkinkan adanya masyarakat yang memindahkan dananya ke sektor perumahan, ini merupakan peluang bagi para investor untuk mengembangkan usahanya.

Peningkata dana untuk pembiayaan rumah di tingkat daerah, meningkat seiring dengan peningkata subsidi pemerintah lokal dan yang terakhir adalah adanya rencana developer besar yang merencanakan adanya pembangunan perumahan baru.

## **2.5. Gambaran Umum Industri Perumahan Daerah Istimewa Yogyakarta.**

Dengan menggunakan setandar lahan dalam ketentuan Surat Keputusan Bersama (SKB Tiga Menteri), tentang hunian beribang sesuai dengan setandar minimal yang dibutuhkan 54 HA lahan baru setiap tahunnya, sedang untuk setandar maksimalnya dibutuihkan lahan baru 117 HA setiap tahunya. Dalam hal ini yang di lihat tentu saja efektif deman dan bukan deman perumahan dalam arti kebutuhan rumah. Dari sinilah developer menentukan jenis rumah yang akan dibangun serta pertimbangan lain dalam menentukan jenis rumah yang akan dibangun adalah segmen pasar yang ditentukan oleh lokasi lahan yang dimiliki serta kemampuan dana.

Kemampuan developer dalam berproduksi selain tergantung pada skill atau keahlian juga sangat tergantung pada faktor biaya. Karena developer dalam membangun kawasan perumahan tidak hanya membangun perumahan saja tetapi berserta sarana dan fasilitas sosial penunjang yang lain.

Para developer menetapkan harga rumah untuk setiap tipe berbeda dan tergantung pada biaya yang dikeluarkan untuk membangun rumah serta letak daerah pembangunan rumah tersebut. Dalam hal ini biasanya penentuan harga pokok rumah ditentukan berdasar :

- a. Biaya persiapan, misal biaya perizinan dan penelitian.
- b. Biaya pengadaan tanah.
- c. Biaya pematangan tanah.
- d. Biaya pembagunan rumah.
- e. Biaya pemeliharaan yang meliputi prasarana dan fasilitas sosial yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah dan pemeliharaan rumah yang belum terjual.
- f. Biaya pemasaran dan Biaya administrasi proyek, Bunga bank dan inflasi.

Selain itu masih terdapat beberapa instrumen yang terdapat dalam pembangunan perumahan dan pemukiman, instrumen itu diantaranya adalah:

- a. Bahan baku yang digunakan dalam persiapan ataupun dalam pembangunan perumahan.
- b. Legalitas dalam arti di sini adalah milik badan hukum yang disahkan oleh undang-undang serta memiliki sertifikat tanah yang sah. Dan skill yaitu keahlian dan ketrampilan dalam bidang perumahan. Kebijakan pemerintah yang biasanya berupa kebijakan tentang aturan pembangunan perumahan.
- c. Finansial yaitu keuangan atau pendanaan dalam pembangunanya .

Menurut beberapa pengembang, DIY adalah wilayah yang potensial untuk industri perumahan. Setiap tahunnya permintaan perumahan terus mengalami peningkatan, khususnya perumahan dengan tipe menengah keatas.

Secara umum pembangunan perumahan kususnya DIY tergantung pada permintaan pasar. Biasanya dengan melihat animo pasar untuk efisiensi biaya. Tetapi untuk para developer yang sudah memiliki pengalaman dalam bisnis ini banyak yang membangun terlebih dahulu sebagai stok barang yang akan dijual.



### BAB III

#### KAJIAN PUSTAKA

Penelitian mengenai investasi perumahan sebelumnya telah dilakukan. Dan dari beberapa penelitian yang pernah dilakukan adalah tentang harga perumahan dan dengan daya beli perumahan, dan penelitian tersebut antara lain adalah :

➤ **Penelitian Dengan Judul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkreditan Rumah.**

Penelitian yang dilakukan oleh Diah Lutfi Wijayanti (1995) dengan judul analisis faktor-faktor yang mempengaruhi perkreditan rumah masyarakat kasus pada Bank Tabungan Negara (BTN) Yogyakarta. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui minat para nasabah dalam hal kredit rumah. dengan program aplikasi komputer SPSS. Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa dengan menggunakan variabel harga terbukti secara signifikan berhubungan negatif, dan variabel suku bunga serta pendapatan terbukti secara signifikan berhubungan positif terhadap permintaan rumah melalui fasilitas kredit. Kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilakukan adalah kesamaan dalam penggunaan variable suku bunga. Dalam penelitian terjadi perbedaan dengan penelitian yang sedang dilakukan yaitu dalam penelitian tersebut diduga suku bunga positif dan dalam penelitian yang sedang dilakukan diduga negatif.

➤ **Penelitian Dengan Judul Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Permintaan kredit Kepemilikan Rumah (KPR).**

Penelitian dengan judul analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang Solo tahun 1982-1996, dengan tujuan penelitian untuk mengetahui berapa besar minat nasabah dalam memiliki perumahan dengan fasilitas KPR. Hasil yang dicapai dalam penelitian tersebut ternyata tingkat suku bunga, uang muka secara individu mempunyai hubungan signifikan terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah, dan tingkat harga rumah serta tingkat harga sewa rumah mempunyai hubungan positif yang signifikan terhadap kredit kepemilikan rumah. Tingkat suku bunga dalam kasus ini ternyata terjadi penyimpangan terhadap hukum permintaan. Persamaan penelitian ini terletak dalam penggunaan variabel suku bunga. Dalam penelitian ini pengujian secara bersamaan menunjukkan variabel tingkat harga, tingkat bunga, pendapatan tingkat harga sewa rumah dan uang muka berpengaruh secara signifikan terhadap kredit kepemilikan rumah.

➤ **Penelitian Dengan Judul Penerapan *Structure Conduct Performance*.**

Penelitian yang dilakukan oleh Anita Mediana Hutagalung (2001) dengan judul penerapan teori *Structure Conduct Performance* pada industri perumahan di Kabupaten Sleman oleh Anita Mediana Hutagalung (2001) dengan tujuan mengetahui minat para investor dalam pendirian perumahan, alat yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan program aplikasi komputer SPSS. Hasil yang dicapai dalam penelitian ini adalah struktur

perumahan di Kabupaten Sleman memiliki tingkat konsentrasi yang relatif tinggi, dengan bentuk struktur pasar oligopoli ketat karena hanya didominasi empat perusahaan besar dengan pruduk rumah berdasarkan tipe. *Conduct* yang dihasilkan developer adalah *conduct* yang terbentuk dari struktur oligopoli mendekati monopoli. Kesamaan penelitian dengan penelitian yang sedang dilakukan adalah penggunaan data investasi perumahan. Dalam penelitian ini peneliti ingin mengetahui seberapa besar minat para investor sedangkan dalam penelitian yang sedang dilakukan adalah ingin mengetahui seberapa besar jumlah investasi.

➤ **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pergeseran Fungsi Lahan Pertanian DIY Tahun 1985 – 2003.**

Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Rahmadi (2005), dengan judul Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pergeseran fungsi lahan pertanian. Tujuan penelitian adalah mengetahui alih fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan perumahan. Dengan alat analisis program aplikasi komputer E-views. Dalam penelitian tersebut dengan menggunakan empat variabel jumlah penduduk, PDRB, industri perumahan, jumlah kendaraan maka hasil yang dicapai adalah keempat variabel berpengaruh positif terhadap pergeseran fungsi lahan, akibat dari semakin bertambahnya jumlah pendirian perumahan terutama sebagai rumah kos. Kesamaan dalam penelitian ini adalah dalam penggunaan variabel yang ternyata sama dengan dugaan dalam penelitian.

➤ **Penelitian Dengan Judul Analisis Yang Mempengaruhi Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia .**

Penelitian dengan judul analisis yang mempengaruhi permintaan kredit pemilikan rumah di Indonesia tahun 1976-1993. Hasil yang dicapai bahwa pendapatan masyarakat mempunyai pengaruh yang nyata dan positif terhadap rumah yang diminta, sebab rumah bagi warga negara Indonesia masih merupakan barang superior sehingga untuk mendapatkannya harus mempunyai pendapatan yang besar. Adanya kebijakan pemerintah berpengaruh secara nyata terhadap jumlah rumah yang diminta. Tugas pemerintah dalam hal ini menciptakan iklim yang kondusif yang mampu mendorong realisasi pembangunan perumahan. Dan ini terbukti bahwa pembangunan perumahan dan pemukiman tidak terlepas dari pengawasan pemerintah.

Melalui penelitian sebelumnya maka dapat diketahui bahwa permintaan perumahan dipengaruhi oleh berbagai hal diantaranya pendapatan, tingkat suku bunga jumlah penduduk serta faktor-faktor yang lain dan berpengaruh terhadap permintaan akan perumahan serta kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Penelitian yang sedang dilakukan untuk subyek yang sama lebih mengarah pada permasalahan apakah masalah investasi terpengaruh oleh variabel-variabel yang lain seperti dalam penelitian yang sedang dilakukan , serta seberapa besar pengaruh yang dapat dijelaskan dengan menggunakan variabel yang ada di dalam penelitian tersebut.

## **BAB IV**

### **LANDASAN TEORI DAN HIPOTESIS**

#### **4.1. Pengertian Dan Fungsi Perumahan**

Rumah atau perumahan merupakan kebutuhan pokok manusia selain pangan dan sandang. Sehingga kebutuhan ini harus terpenuhi meskipun dalam keadaan yang paling sederhana. Pengertian rumah dan perumahan tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab I pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut :

- a Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat hunian dan tempat membina keluarga.
- b Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.

Dari pengertian yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut di atas perumahan masih mempunyai beberapa aspek lain yang perlu dikaji lebih lanjut serta lebih mendalam, diantaranya sebagai berikut :

##### **4.1.1. Hakekat Perumahan Dalam Hidup Manusia .**

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan cara menutup diri dari lingkungannya. Mempunyai hubungan secara horisontal terhadap lingkungan alam tempat hidup , serta satu kesatuan struktural secara harmonis yang mempunyai hubungan vertikal kepada Tuhan Yang

Maha Esa. Oleh sebab itu dari pengertian dasar tersebut maka harus tampak serta terwujud dalam perumahan, agar dapat memberi arti dalam kehidupan manusia. Rumah atau perumahan di sini tidak dilihat sebagai benda dan sarana hidup, tetapi sebagai satu proses bermukim yaitu kehidupan manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.

#### **4.1.2. Fungsi Serta Makna Perumahan Dalam Proses Bermukim**

##### **Bermasyarakat Dan Bernegara.**

Bermukim pada hakekatnya adalah hidup bersama, sehingga fungsi rumah dalam kehidupan manusia adalah untuk tempat tinggal yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan dirinya. Dilihat dari segi proses bermukim, rumah adalah pusat kegiatan budaya manusia untuk mencapai kesempurnaan tujuan hidup. Dalam makna yang lebih luas rumah harus mampu membuka jalan serta memberikan seluruh kebutuhan aspirasi dan keinginan manusia secara penuh, menuju perbaikan taraf kehidupan serta kesejahteraan masyarakat.

Manusia merupakan makhluk sosial dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Dengan demikian rumah merupakan kebutuhan dasar yang bersifat struktural sebagai bagian dari kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan masyarakat dan kualitas hidup masyarakat ini diwujudkan dengan pembangunan nasional disegala bidang secara berimbang. Di bidang perumahan, pembangunan tidak saja mencakup segi

kuantitatif melainkan juga dari segi kualitatif yang memungkinkan perumahan sesuai dengan hakekat serta fungsinya.

#### **4.1.3. Perumahan Dalam Rangka Pemenuhan Kebutuhan Dasar Manusia.**

Perumahan merupakan salah satu permasalahan yang terus berkelanjutan, bahkan terus menerus meningkat permintaanya seiring dengan pertumbuhan penduduk serta dinamikanya. Di dalam pembangunan nasional, perumahan merupakan salah satu unsur dasar kesejahteraan rakyat di samping pangan dan sandang, serta merupakan bagian dari pembangunan nasional yang dapat mendukung sektor-sektor pembangunan lain, maka dari itu masalah perumahan harus ditangani secara mendasar untuk kepentingan jangka panjang.

#### **4.2. Maksud Serta Tujuan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman**

Maksud dan tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk memperbaiki keadaan perumahan dan lingkungan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial masyarakat serta meningkatkan sarana fasilitas lingkungan kota maupun desa guna meningkatkan fungsi tata guna lahan yang dapat menunjang pertumbuhan wilayah dengan penyebaran penduduk dan pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya.

##### **4.2.1. Struktur Permukiman.**

Pada hakekatnya pengeluaran untuk rumah adalah harga dikalikan dengan banyaknya rumah yang dibeli oleh masyarakat. Akan tetapi untuk mengukur pengeluaran ini menghadapi kesulitan, karena pengeluaran ini-

tergantung pada berbagai faktor selain kuantitas dan harga, misalnya saja kualitas, ukuran, letak ruang, kualitas bahan, model dan dekorasi meski secara implisit telah diperhitungkan dalam harga. Dalam hal pemukiman penawaran rumah bersifat heterogen, dapat berasal dari stok rumah lama ditambah rumah baru, yang keawetannya dapat sampai dengan 20 tahun. Berdasarkan pengalaman biasanya 2 % dari stok rumah harus diganti tiap tahunnya. Tetapi dalam kenyataannya banyak pemukiman kota bersifat bangunan sementara yang pada umumnya terbuat dari bahan-bahan yang mempunyai kualitas rendah dan hanya mempunyai keawetan antara 5 sampai dengan 10 tahun, dengan luas antara 40–45 m<sup>2</sup> (terkecil) dan 500 m<sup>2</sup> (terbesar), sedangkan luas tanah untuk sebuah rumah ukuran setandar diperlukan tanah rata-rata 300 m<sup>2</sup>.

Bangunan fisik sifatnya tidak bergerak *immobile* sehingga letak rumah yang strategis biasanya dipilih karena beberapa alasan diantaranya adalah sifat akses (berdekatan dengan pusat kota), sifat layanan publik (layanan sosial dan kualitas lingkungan). Tingkat pertumbuhan penduduk secara alami yang tinggi ditambah dengan adanya urbanisasi yang tinggi mengakibatkan bertambahnya masalah permukiman ini, dan akan menyebabkan kebutuhan akan bangunan fisik jelas akan semakin bertambah (Sukanto, 1990, hal 74-75).

#### **4.2.2. Permintaan Akan Permukiman**

Di negara maju atau dengan penghasilan yang tinggi elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya di negara terbelakang



atau dengan tingkat penghasilan yang rendah elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi

Di dalam pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pemukiman orang akan selalu melakukan perbandingan biaya pemukiman tersebut, mereka dapat menyewa rumah dengan kosekuensi membayar sewa, biaya utilitas serta operasional atau membeli rumah dengan kosekuensi harus menyediakan sejumlah dana investasi guna membayar utilitas, biaya operasional, pajak, asuransi, pemeliharaan dan lain-lain.

Pada intinya keinginan untuk memiliki rumah dibatasi oleh tingkat penghasilan serta biaya pembangunan perumahan. Tingkat penghasilan yang rendah serta biaya pembangunan yang relatif tinggi, mengakibatkan orang tidak dapat membangun rumah yang memenuhi syarat, meskipun kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan primer (Sukanto, 1990, hal 75)

#### **4.2.3. Penawaran Perumahan**

Perumahan baru jelas dibangun untuk mereka yang memerlukan rumah dengan berbagai tipe tertentu sesuai dengan proses penyaringan kebawah *filtering down* sehingga dapat dikatakan nilai rumah turun berdasar waktu, teknologi dan lain-lain. Hal ini yang menyebabkan nilai rumah lama akan menjadi turun seiring waktu dan akan memiliki harga yang rendah jika tidak dilakukan renovasi.

Semakin meningkatnya permintaan akan perumahan, PERUMNAS berusaha untuk membangun perumahan murah. Pembangunan perumahan

ini pada hakekatnya dapat dijadikan serta dijalankan untuk memperbanyak suplai perumahan. Akan tetapi pembangunan pemukiman tentu memerlukan persyaratan tertentu. Misalnya masalah perizinan dan lain-lain.

#### **4.3. Berbagai Kebijakan Tentang Perumahan.**

Pembangunan perumahan yang merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia di dalam kehidupan rumah tangga bermasyarakat dan bernegara akan ikut menentukan pembangunan Sosial-Ekonomi manusia. Oleh karena itu untuk pembangunan perumahan perlu diambil kebijaksanaan dan langkah-langkah yang mantap dan terpadu serta harus diserasikan dengan kebijaksanaan pemerintah, sehingga partisipasi masyarakat sangat dibutuhkan dalam hal ini.

Seperti kita ketahui perumahan yang buruk disebabkan oleh kemiskinan dan pada umumnya dikarena oleh tingginya ongkos pembangunan perumahan. Oleh sebab itu kebijakan yang dapat menaikkan penghasilan masyarakat dapat secara bertahap berfungsi memperbaiki keadaan perumahan yang buruk. Keadaan ini hendaknya menjadi perhatian negara terbelakang atau negara sedang berkembang, karena usaha manusia untuk memperbaiki perumahan di Negara berkembang relatif tinggi akibatnya justru harga bangunan atau harga perumahan semakin tinggi. Berbagai hambatan yang bersifat institusional mengakibatkan ketidak sempurnaan pasar sehingga menyebabkan rumah tangga yang miskin tidak dapat memperoleh tempat tinggal yang layak.

#### 4.4. Skala Ekonomi

Skala ekonomi menunjukkan perubahan biaya produksi per unit jika semua input adalah variabel. Kegiatan produksi dikatakan bersifat skala ekonomis apabila pertumbuhan produksi menyebabkan biaya rata-rata semakin rendah. Produksi yang semakin tinggi menyebabkan perusahaan menambah kapasitas produksi, dan penambahan kapasitas ini menyebabkan kegiatan produksi semakin efisien. Sebab biaya yang dikeluarkan bertambah rendah.

Beberapa faktor yang mempengaruhi skala ekonomis adalah sebagai berikut :

- a Spesialisasi faktor-faktor produksi.
- b Pengurangan harga bahan mentah dan kebutuhan produksi lain.
- c Memproduksi barang sampingan.
- d Perusahaan besar mendorong pengembangan fasilitas di luar perusahaan tetapi berguna bagi perusahaan.

Kegiatan produksi pada suatu perusahaan dikatakan mencapai skala tidak ekonomis jika penambahan kapasitas, menyebabkan biaya produksi rata-rata menjadi semakin bertambah besar.

Keadaan ini diwujudkan oleh kegiatan memproduksi yang menurut efisiensinya, skala ekonomi untuk produksi dapat mempengaruhi jumlah produsen dalam suatu pasar, dan jika ada skala ekonomi maka jumlah produsen akan terbatas.

**4.5. Kebijakan Yang Dilakukan Untuk Membantu Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Hal Perumahan Antara Lain Adalah :**

- a Memberikan kepada mereka subsidi yang berupa uang untuk sewa rumah. Tetapi biasanya subsidi ini disalah gunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari yang berupa bahan makanan, pakaian dan yang lainnya.
- b Mengurangi pajak pada pemukiman di tengah kota, sehingga dana yang digunakan untuk membayar pajak dapat dialihkan untuk pendirian atau renovasi perumahan.
- c Mengembangkan dan mendukung pendirian rumah murah sehat.

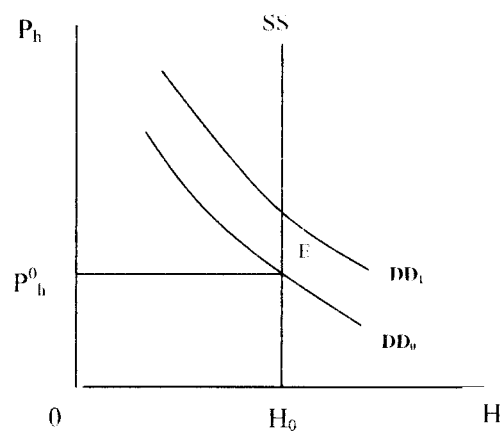
**4.6. Teori Tentang Investasi Perumahan**

Investasi perumahan atau tempat tinggal terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga tunggal ataupun untuk keluarga banyak, yang secara singkat kita sebut perumahan. Sebagai akibatnya investasi untuk perumahan di tahun yang manapun cenderung menjadi bagian yang sangat kecil kira-kira sekitar 3 persen dari stok perumahan yang ada. Perumahan dipandang sebagai suatu diantara banyak harta yang dapat dimiliki pemilik kekayaan.

Pada gambar di bawah ini diperlihatkan permintaan untuk stok perumahan dalam kurva  $DD_0$  yang condong menurun. Semakin rendah harga perumahan ( $P$ ), semakin besar kuantitas yang diminta. Posisi kurva permintaan itu sendiri tergantung pada sejumlah variabel ekonomi:

1. semakin besar kekayaan, semakin besar permintaan untuk perumahan. Semakin kaya individu, semakin banyak perumahan yang ingin mereka miliki. Jadi kenaikan kekayaan akan menggeser kurva permintaan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$ .
2. kedua permintaan akan perumahan sebagai aset (harta) tergantung pada hasil riil yang tersedia atas harta lainya. Jika hasil atas bentuk-bentuk lain dari kekayaan yang dilunasi misal obligasi rendah, maka perumahan kelihatanya seperti sebuah bentuk yang secara umum bias dianggap sebagai kekayaan. Semakin rendah hasil atas aset-aset (aktiva) lainya maka semakin besar permintaan untuk perumahan. Bila terdapat pengurangan dari hasil *yeald* atas harta atau aktiva lain, seperti obligasi atau saham biasa, hal ini akan menggeser kurva permintaan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$

**Gambar 4.1.**  
**Kurva Stok Perumahan**



Sumber : *Ekonomi Makro Terjemahan Erlanga(1990)* ,hal : 295

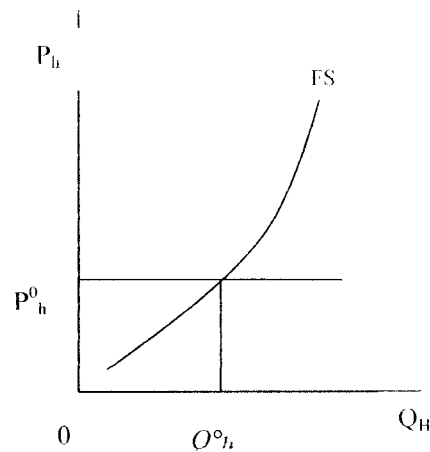
3. permintaan akan stok perumahan tergantung pada pengembalian *retrun* riil netto yang diperoleh dengan memiliki perumahan. Pengembalian bruto sebelum memperhitungkan biaya-biaya terdiri dari sewa, jika perumahan itu disewakan atau hasil implisit yang diterima pemilik rumah dengan tinggal di dalam rumah itu, ditambah dengan keuntungan modal yang timbul karena kenaikan nilai perumahan itu. Sebaliknya biaya untuk memiliki perumahan terdiri dari biaya bunga, khususnya suku bunga hipotek ditambah semua pajak benda tak bergerak, dan penyusutannya. Biaya-biaya ini dikurangi dari hasil bruto dan dengan penyesuaian-penyesuaian setelah pajak, merupakan hasil netto. Kenaikan dari hasil netto atas perumahan dapat disebabkan oleh pengurangan dalam suku bunga hipotek, dan hal tersebut menjadikan perumahan menjadi bentuk yang lebih menarik untuk dianggap sebagai kekayaan dan mengeser keatas kurva permintaan untuk perumahan dari  $DD_0$  ke  $DD_1$ .

Harga perumahan ditentukan oleh interaksi antara permintaan dengan penawaran stok perumahan. Pada setiap waktu penawaran stok adalah tetap, terdapat stok perumahan yang telah tertentu *fixed* yang tidak dapat disesuaikan dengan cepat sebagai tanggapan terhadap perubahan harga. Kurva penawaran untuk stok perumahan adalah kurva *SS* dari gambar. Keseimbangan harga harta perumahan,  $P^o$ , ditentukan oleh perpotongan antara kurva penawaran dan permintaan. Harga harta perumahan pada hakekatnya merupakan harga rumah itu sendiri.

#### 4.7. Tingkat Investasi

Faktor-faktor penentu tingkat investasi untuk perumahan, tersebut dapat dilihat dalam kurva berikut ini :

**Gambar 4.2.**  
**Penawaran Untuk Perumahan Baru**



Sumber : *Ekonomi Makro Terjemahan Erlanga(1990)* ,hal : 295

kurva *FS* menggambarkan penawaran untuk perumahan baru sebagai dari fungsi harga perumahan tersebut. Kurva ini sama seperti kurva penawaran yang biasa dari setiap industri. Kurva penawaran memperlihatkan jumlah barang yang ingin dijual oleh para penyalur pada setiap tingkat harga. Dalam kasus ini barang yang ditawarkan adalah perumahan yang baru. Posisi kurva *FS* dipengaruhi oleh biaya faktor-faktor produksi yang digunakan dalam industri bangunan serta faktor-faktor teknologi yang mempengaruhi biaya bangunan. Kurva *FS* kadang disebut kurva penawaran arus, karena kurva tersebut menggambarkan arus perumahan baru ke dalam pasar pada suatu periode waktu tertentu.

Dan sebaliknya kurva penawaran stok  $SS$  menggambarkan jumlah total perumahan di pasar pada suatu saat tertentu.

Dengan demikian setelah mengetahui harga perumahan yang ditetapkan di pasar aktiva,  $P^o$  para developer menawarkan sejumlah perumahan baru,  $Q^o$  untuk dijual pada harga itu. Semakin tinggi harga aktiva itu, maka akan semakin besar penawaran rumah baru. Sekarang penawaran rumah baru tidak lain dari investasi bruto untuk perumahan yaitu tambahan total pada stok perumahan. Dari gambar tersebut dapat menunjukkan teori dasar untuk faktor-faktor penentu investasi perumahan. Setiap faktor yang mempengaruhi permintaan akan stok perumahan yang ada, akan mempengaruhi harga aset perumahan,  $P$  dan dengan demikian mempengaruhi tingkat investasi perumahan.

Jika suku bunga, yaitu tingkat bunga potensial yang seharusnya didapat oleh pemilik rumah dengan menginvestasikannya di tempat lain naik, maka permintaan aset/aktiva untuk perumahan menurun serta harga perumahan akan turun. Hal ini pada akhirnya akan mendorong pengurangan tingkat produksi perumahan baru atau penurunan dalam investasi perumahan. Atau apabila suku bunga hipotek naik lagi maka akan terjadi penurunan harga aset perumahan dan penurunan laju pembangunan. Karena stok perumahan yang ada hubungan erat dengan tingkat investasi untuk perumahan. Kita dapat mengabaikan efek dari penawaran perumahan baru yang sekarang terhadap harga perumahan dalam jangka pendek. Akan tetapi lama kelamaan, bangunan baru akan



menggeser kurva  $SS$  dari panel sebelah kiri ke sebelah kanan karena kurva tersebut menggambarkan naiknya stok perumahan.

Ekuilibrium jangka panjang dalam industri perumahan akan tercapai yaitu jika di dalam perekonomian di mana tidak terdapat pertumbuhan jumlah penduduk atau penambahan kekayaan sepanjang waktu. Tetapnya stok perumahan mengharuskan investasi bruto sama dengan penyusutan, atau investasi netto sama dengan nol. Harga aset perumahan harus pada tingkat sedemikian rupa sehingga laju konstruksi rumah tetap sama dengan tingkat penyusutan dari stok perumahan yang ada untuk ekuilibrium jangka panjang. Jika penduduk atau pendapatan dan kekayaan tumbuh dengan laju yang konstan, ekuilibrium jangka panjang akan tercapai pada waktu laju konstruksi hanya cukup untuk menutupi penyusutan dan permintaan stok yang terus tumbuh. Dalam keadaan perekonomian yang tidak setabil secara terus menerus ekuilibrium jangka panjang belum tentu terjadi.

Penyimpangan kecil dari struktur teori dasar terjadi disebabkan karena perumahan baru tidak dapat dibangun dengan seketika sebagai tanggapan terhadap perubahan  $P$ ; melainkan diperlukan beberapa waktu agar terjadi tanggapan tersebut. Jadi penawaran perumahan baru memberikan tanggapan bukan karena harga perumahan yang sebenarnya hari ini, tetapi terhadap harga yang diharapkan berlaku pada saat bangunan selesai dibangun. Akan tetapi keterlambatan tersebut sangat pendek, pada umumnya dibutuhkan waktu kurang dari satu tahun untuk

membangun. Karena para developer harus mengeluarkan biaya sebelum mereka menjual output mereka, biasanya pembiayaan pembangunan tersebut dibiayai dengan suku bunga hipotek oleh lembaga-lembaga pemilik modal seperti tabungan-tabungan, asosiasi-asosiasi pinjaman dan bank tabungan. Maka dari itu posisi kurva penawaran arus dipengaruhi oleh suku bunga hipotek dan juga jumlah pinjaman yang dijalankan oleh lembaga-lembaga pemilik modal.

#### 4.8 Teori Q Tentang Investasi

Teori investasi ini merupakan dasar penelitian pasar perumahan yang dilaksanakan oleh *James Kearl* dari *Brigham University*, untuk menunjukkan bahwa model pasar perumahan yang menekankan perhatian pada kondisi pasar uang maupun laju penambahan saham yang beredar. Hal ini dapat pula digunakan dalam menganalisis pola investasi tetap perusahaan, dalam hal ini analisis yang digunakan dalam menganalisis adalah teori Q menitik beratkan pada pasar saham. Pada waktu tertentu seluruh saham yang beredar dalam perekonomian yang bersangkutan memiliki pola penawaran yang bersifat inelastik, hal tersebut sama dalam saham perumahan.

Karena para investor pasar saham menetapkan suatu nilai tertentu atas saham tadi sama dengan  $P_0$  pada gambar 4.7 menurut analisis ini,  $Q$  merupakan hasil estimasi atas nilai aktiva perusahaan yang ditetapkan oleh pasar saham. Bila rasio itu tinggi maka perusahaan akan bersedia

memproduksi lebih banyak aktiva, sehingga laju investasi akan semakin cepat. Demikian  $P_h$  dapat dianggap sebagai harga rumah yang berlaku, relatif terhadap biaya pembuatan rumah baru. Bila rasio tersebut tinggi maka akan semakin banyak perumahan yang dibangun dalam perekonomian. (Mulyadi “terj”(1990) Makro Ekonomi, Erlanga, hal 297).

#### **4.9. Kebijakan Moneter dan Investasi Perumahan**

Kebijakan moneter mempunyai efek yang kuat terhadap investasi perumahan. Sebagai alasannya adalah bahwa sebagian besar rumah dibeli dengan bantuan pembiayaan hipotek. Kebijakan mempunyai dampak yang kuat atas investasi perumahan karena permintaan untuk perumahan sangat peka terhadap suku bunga. Adapun pengecualian terhadap pernyataan-pernyataan di atas, yang pertama terdapat banyak keuntungan pajak untuk pemilik perumahan yang membiayai melalui kredit. Sebab bunga dapat dikurangi dengan pendapatan sebelum menghitung pajak penghasilan. Kedua adalah kita harus memperhatikan pada biaya bunga riil dan bukan nominal untuk memiliki sebuah rumah, dan tentunya banyak kenaikan suku bunga hipotek adalah sebagai akibat dari kenaikan laju inflasi yang diperkirakan.

Tetapi suku bunga nominal juga mempengaruhi pemilik rumah, hal ini disebabkan oleh tingkat bunga yang digunakan. Meskipun suku bunga naik hanya karena tingkat inflasi yang diperkirakan naik, meskipun inflasi belum tentu terjadi. Jadi angsuran riil yang dibuat hari ini oleh

orang yang meminjam akan naik apabila suku bunga nominal naik, walaupun suku bunga riil belum tentu naik (Mulyadi “terj” (1990) Makro Ekonomi, Erlanga, hal 299).

#### **4.10. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis merupakan dugaan awal yang masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya setelah data empiris diperoleh. Dalam penelitian ini hipotesis yang diajukan untuk menjawab tujuan penelitian yang dinyatakan bahwa semua variabel berpengaruh terhadap investasi perumahan DIY yang kemudian dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Variabel PDRB riil diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan DIY.
2. Variabel Suku Bunga diduga berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan DIY.
3. Variabel Jumlah Penduduk diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan DIY.
4. Variabel Pengeluaran Pemerintah diduga berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap Investasi Perumahan DIY.
5. Variabel PDRB riil, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, dan Pengeluaran Pemerintah diduga secara bersama berpengaruh terhadap Investasi Perumahan DIY.

## **BAB V**

### **METODE PENELITIAN**

#### **5.1. Metode Penelitian**

##### **5.1.1. Daerah Penelitian**

Daerah penelitian dilakukan di daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Beberapa metode yang bisa ditempuh guna mendapat data yang di butuhkan akan mendukung analisis ini antara lain.

##### **5.1.2. Jenis dan Sumber Data**

Didalam penelitian ini digunakan data sekunder yaitu jenis data yang di peroleh dari literatur, laporan-laporan, buku-buku ataupun sumber data lainnya yang mempunyai hubunga dengan penelitian, antara lain Biro Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia, dengan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data runtut waktu atau time series berujud data periode tahunan 1983-2003.

##### **5.1.3. Metode Pencarian Data**

Pencarian data dilakukan dengan riset kepustakaan *Library Research* mempelajari berupa pencatatan dengan melakukan pencatatan laporan data dan studi pustaka dengan cara mengumpulkan bahan-bahan yang dibutuhkan

dari Biro Pusat Statistik (BPS), Bank Indonesia, ataupun sumber-sumber yang berkaitan dengan data-data yang diperlukan.

Data yang diperlukan :

1. Data Investasi Rumah Daerah Istimewa Yogyakarta .
2. Data Jumlah Penduduk Daerah Istimewa Yogyakarta .
3. PDRB Riil Daerah Istimewa Yogyakarta .
4. Data Tingkat Suku Bunga Daerah Istimewa Yogyakarta .
5. Pengeluaran Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta .

## **5.2. Definisi Oprasional**

### **5.2.1. Investasi Perumahan**

Investasi perumahan *Residential Investment* adalah investasi yang terdiri dari bangunan tempat tinggal untuk keluarga, yang secara singkat kita sebut perumahan. Perumahan merupakan suatu aktiva atau harta yang disebabkan umurnya yang panjang. Dalam penelitian ini data yang diperlukan adalah data tahunan dari tahun 1983-2003.

### **5.2.2. PDRB riil**

PDRB riil adalah menunjukkan nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga konstan pada tahun tertentu. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari data BPS DIY dari tahun 1983-2003 dengan tahun dasar 1993.

### **5.2.3. Jumlah Penduduk**

Jumlah Penduduk adalah total keseluruhan penduduk dalam periode waktu satu tahun di DIY. Data jumlah penduduk yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari data BPS DIY dari tahun 1983-2003.

### **5.2.4. Suku Bunga.**

Suku Bunga adalah tingkat bunga deposito bank dari laporan bank Indonesia Yogyakarta. Data Suku Bunga deposito ini diambil dari tahun 1983-2003 dari data laporan bank Indonesia Yogyakarta.

### **5.2.5. Pengeluaran Pemerintah**

Pengeluaran Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam penelitian ini diambil dari sisi pengeluaran yang terdiri dari berbagai bidang pengeluaran yaitu terdiri dari tiga bidang pengeluaran diantaranya pengeluaran rutin atau (*Operating Expenditures*), pengeluaran pembangunan atau (*Development Expenditures*) dan urusan kas dan perhitungan (UKP) atau (*Cashier and Computation*) ini diambil dari realisasi pengeluaran pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta selama kurun waktu 21 tahun, yaitu mulai tahun 1983 sampai dengan tahun 2003. Data Pengeluaran Pemerintah ini diperoleh dari data BPS DIY dari tahun 1983-2003.

### 5.3. Metode Analisis Data

Dalam menganalisis data untuk mencapai tujuan penelitian digunakan dua analisis yaitu deskriptif dan kuantitatif, yaitu

#### 5.3.1. Metode Analisis Deskriptif.

Yaitu metode analisis dengan pendiskripsian variabel-variabel yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti sebagai pendukung hasil dari analisis kuantitatif.

#### 5.3.2. Metode Analisis Kuantitatif

Metode yang didasarkan pada analisis dengan menggunakan rumus-rumus dan teknik perhitungan yang dapat digunakan untuk menganalisis masalah-masalah yang diteliti.

Untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini digunakan analisis regresi berganda dengan data runtun waktu *Time Series* dari tahun 1983 sampai 2003. analisis ini dimaksudkan untuk mengungkapkan hubungan antara variabel dependen dengan variabel independen, di mana dalam penelitian ini penulis menggunakan empat variabel. Hubungan antar variabel-variabel tersebut berbentuk linier tetapi secara *inherent linier* adalah bentuk hubungan variabel yang tidak linier tetapi dapat ditransformasikan atau diubah menjadi hubungan yang bersifat linier (Soelistyo, 1982, hal 235-236).

Adapun bentuk umum model yang digunakan dalam penelitian adalah:



$$Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4)$$

Dimana:

**Y** = Investasi Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta

**X1** = PDRB Riil.....(juta Rp)

**X2** = Suku Bunga .....(Persen)

**X3** = Jumlah Penduduk.....(Jiwa)

**X4** = Pengeluaran Pemerintah .....(Juta Rp)

Agar tercapai maksud dan tujuan dari penelitian serta pengujian hipotesis, maka ditransformasikan pada metode ekonometri, secara umum bentuk persamaanya adalah:

$$Y = \beta_0 X_1^{\beta_1} \cdot X_2^{\beta_2} \cdot X_3^{\beta_3} \cdot X_4^{\beta_4}$$

Untuk keperluan estimasi maka diubah menjadi :

$$\ln Y = \ln \beta_0 + \ln \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \ln \beta_3 X_3 + \ln \beta_4 X_4 + e_i$$

Dimana :

**$\beta_0$**  = Kostanta

**$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4$**  = Koefisien regresi

**$e_i$**  = Variabel pengganggu

Dari analisis regresi linier berganda akan diperoleh koefisien regresi linier dari masing masing variabel. Untuk menguji setiap koefisien regresi yang diperoleh, menggunakan bantuan analisis E-Views.

#### 5.4. Metode Analisis

Pengujian hipotesis statistik, yang meliputi pengujian hipotesis secara individu maupun secara serentak untuk menguji nilai/koeffisien  $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4$  untuk mengetahui seberapa jauh keterwakilannya sebagai penafsir parameter.

##### 5.4.1. Pengujian Hipotesis parsial (Uji t-statistik)

Pengujian dilakukan dengan menggunakan uji t-statistik adalah untuk menguji parameter secara parsial atau individu dengan tingkat kepercayaan tertentu.

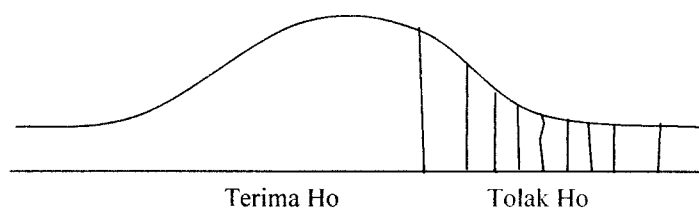
Uji satu sisi positif (*one tail test*)

Hipotesis yang digunakan :

$$H_0 : \beta \leq 0$$

$$H_a : \beta > 0$$

Gambar 5.1  
Uji t-Statistik



Kriteria penerimaan :

$H_0$  diterima jika  $t\text{-hitung} < t\text{-tabel}$

$H_0$  diterima jika  $t\text{-hitung} > t\text{-tabel}$

Pengujian ini dilakukan dengan rumus dari (Gujarati 1995,124) sebagai berikut :

$$t\text{-hitung} = \frac{\beta_i - \beta_i^*}{SE(\beta_i)}$$

Dimana :

$\beta_i$  = parameter yang diestimasi

$\beta_i^*$  = nilai hipotesis dari  $\beta_i$  ( $H_0 : \beta_i = \beta_i^*$ )

$SE(\beta_i)$  = simpangan baku  $\beta_i$  .

Ditolak berarti terdapat hubungan antara variabel independen secara individual/parsial terhadap variabel dependen.

Diterima berarti tidak terdapat hubungan antara variabel independen secara individual/parsial terhadap variabel dependen.

#### 5.4.2. Pengujian secara serempak (Uji F-test)

Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa jauh semua variabel independen secara bersama-sama dapat mempengaruhi variabel dependen. Tujuan F-test statistik ini untuk mengkaji apakah model yang digunakan secara keseluruhan dapat digunakan dalam kepercayaan tertentu.

Hipotesis yang digunakan adalah :

$H_0$  = semua koefisien regresi nilainya =0

$H_a$  = semua koefisien regresi nilainya  $\neq 0$

$$F = \frac{R^2/2}{(1-R)/(N-3)}$$

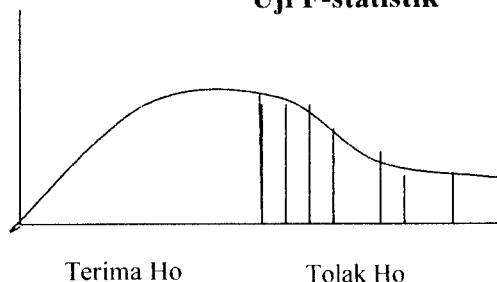
Kriteria uji F-test ini adalah :

Ho ditolak jika  $F\text{-hitung} \geq F\text{-tabel}$

Ha diterima jika  $F\text{-hitung} < F\text{-tabel}$

**Gambar 5.2**

**Uji F-statistik**



$F\text{ hitung} > F\text{ tabel}$ , ho ditolak berarti secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen.

$F\text{ hitung} < F\text{ tabel}$ , ho diterima berarti secara bersama-sama variabel independen mempengaruhi variabel dependen.

#### 5.4.3. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

$R^2$  dikenal sebagai koefisien determinasi majemuk *multiple coefficient of determination* dan dipakai untuk mengukur kebaikan kesesuaian *goodness of fit* dari persamaan regresi yaitu mengukur derajat hubungan antara semua variabel independen terhadap variabel dependen secara bersama. Nilai  $R^2$  menunjukkan besarnya variasi variabel-variabel independen dalam mempengaruhi variabel dependen. Nilai  $R^2$  berkisar antara 0 dan 1. semakin besar nilai  $R^2$  berarti semakin besar variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variasi variabel-variabel independen, dan sebaliknya semakin

kecil nilai  $R^2$  berarti semakin kecil variasi variabel dependen yang dapat dijelaskan oleh variasi variabel-variabel independen. Jadi informasi yang dapat diperoleh dari koefisien determinasi  $R^2$  adalah untuk mengetahui seberapa besar variasi variabel independen dalam menjelaskan variabel-variabel independen.

Sifat koefisien determinasi ini adalah :

- $R^2$  merupakan besarnya nilai antara 0 dan 1
- Batasnya adalah  $0 < R^2 < 1$

Apabila  $R^2$  bernilai 0 berarti tidak ada hubungan antar variabel independen dengan variabel yang dijelaskan. Semakin besar nilai  $R^2$  menggambarkan semakin tepat garis regresi dalam menggambarkan nilai-nilai observasi . tingkat  $R^2$  tinggi. Antara 0,4 s/d 0,6 untuk penelitian dibidang ilmu sosial.

## 5.5. Pengujian Asumsi Klasik

Untuk menghasilkan koefisien regresi yang bersifat linier terbaik tidak bias (*BLUE=Best Linear Unbiased Estimator*), maka penyimpangan-penyimpangan asumsi klasik harus dihindari.

Untuk mengetahui adanya penyimpangan asumsi klasik tersebut dilakukan pengujian terhadap hasil regresi.

### 5.5.1. Autokorelasi

Autokorelasi terjadi apabila (hubungan) yang terjadi antara anggota-anggota dari serangkaian pengamatan yang tersusun dalam rangkaian waktu (seperti dalam data runtut waktu atau *time series data*) atau yang tersusun dalam rangkaian ruang (seperti dalam data silang waktu atau *cross-section data*) yang disebabkan oleh alamiah terjadi pada data *time series* (log), bentuk fungsi yang salah kekurangan atau kehilangan data, adanya transformasi data sehingga menghasilkan varian residual menjadi tinggi, uji statistik menjadi tidak valid. Untuk mengetahui apakah suatu model regresi mengalami gejala autokorelasi atau tidak dapat dilakukan dengan menggunakan uji Serial LM test. Untuk mengatasi adanya autokorelasi perlu dilakukan perbaikan, tergantung pada sifat ketergantungan diantara gangguan ( $e_i$ ), tetapi karena gangguan tidak bias diamati.

Praktek yang bias dilakukan adalah dengan mengasumsikan bahwa gangguan tadi ditimbulkan oleh mekanisme yang masuk akal. Dalam penelitian ini pengujian autokorelasi dengan menggunakan uji Serial LM test, di mana jika hasil ujinya  $X^2$ -hitung uji LM lebih besar dari  $X^2$ -tabel maka terbebas dari autokorelasi dan sebaliknya.

### 5.5.2. Multikorelasi

Multikorelasi terjadi karena adanya hubungan linier yang sempurna atau pasti, diantara atau semua variabel yang menjelaskan dari regresi yang disebabkan kesalahan data baik definisi atau ukuran, jumlah sampel terlalu kecil, log dan hubungan antar variabel pada data makronomi, koefisien determinasi dapat tinggi.

Tujuan uji multikorelasi untuk mengetahui ada tidaknya hubungan linier sempurna dan antara variabel-variabel bebas dalam model regresi atau untuk menunjukkan adanya derajat kolineritas yang tinggi diantara variabel-variabel bebas. Multikorelasi dapat diketahui dengan melihat  $R^2$ .

Multikorelasi akan menjadi masalah jika derajat Multikolinieritasnya tinggi (0,875–1). Jika derajat Multikolinieritasnya rendah maka multikorelasi yang terjadi tidak terlalu membahayakan bagi interpretasi hasil regresi.

### 5.5.3. Heteroskedastisitas

Suatu asumsi kritis dari model regresi linier klasik adalah bahwa gangguan semuanya mempunyai varian yang sama, jika asumsi ini tidak terpenuhi akan terjadi heterokedastisitas atau dalam kata lain salah satu menyimpang dalam asumsi klasik, dimana kondisi tiap *disturbance* mengandung varian yang tidak konstan. Pengujian heterokedastisitas dalam pengujian ini menggunakan uji whit heterokedasticity, dimana apabila dalam hasil uji whit tersebut probabilitasnya  $< 0.05$  maka tidak terdapat Heteroskedastisitas dan sebaliknya.



## BAB VI

### ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### 6.1. Deskripsi Data

Analisis ini merupakan suatu metode dengan cara pendiskripsian faktor-faktor yang berhubungan dengan permasalahan. Permasalahan yang dimaksud adalah pendiskripsian tentang perkembangan investasi perumahan dapat memberikan kontribusi di Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini sebagai pendukung analisis kuantitatif. Penelitian ini berkaitan dengan investasi perumahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang dipengaruhi oleh faktor-faktor Jumlah Penduduk, Suku Bunga, PDRB riil serta Pengeluaran Pemerintah. Seperti tersebut seperti dibawah ini:

##### a. Realisasi investasi Perumahan (Y)

Data yang digunakan adalah data investasi perumahan di DIY yang diperoleh dari data buku statistik Indonesia berbagai tahun terbitan (1983-2003) terbitan BPS Yogyakarta. Variabel ini dinyatakan dalam unit.

##### b. PDRB Riil.(X1)

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data Produk Domestik Regional Bruto riil DIY dengan tahun dasar 1993, yang diperoleh

dari buku “DIY dalam Angka” dari berbagai terbitan (1983-2003) terbitan BPS Yogyakarta. Variabel ini dinyatakan dalam milyar rupiah.

c. Suku Bunga (X2)

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data suku bunga bank Indonesia DIY tiap tahun yang diperoleh dari laporan Bank Indonesia berbagai tahun terbit (1983-2003) terbitan Bank Indonesia. Variabel ini dinyatakan dalam %.

d. Jumlah Penduduk (X3)

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data jumlah penduduk DIY tiap tahun, yang diperoleh dari buku “DIY dalam Angka” berbagai tahun terbitan (1983-2003) terbitan BPS Yogyakarta. Variabel ini dinyatakan dalam jiwa.

e. Pengeluaran Pemerintah (X4)

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data Pengeluaran Pemerintah dari APBD DIY tiap tahun, yang diperoleh dari buku “DIY dalam Angka” berbagai tahun terbitan (1983-2003) terbitan BPS Yogyakarta. Variabel ini dinyatakan dalam juta rupiah.

Berikut ini data Investasi, PDRB, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, dan APBD Daerah Istimewa Yogyakarta.

**Tabel 6.1.**  
**Investasi, PDRB, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, dan APBD**  
**Daerah Istimewa Yogyakarta**

Tahun obs	(Y) Investasi (unit)	(X1) PDRB riil (juta)	(X2) SukuBunga (%)	(X3) JmPenduduk (jiwa)	(X4) Png Pemerintah (Ribuan)
1983	1718	2.379.606	15	2.852.554	46.599.191
1984	1718	2.517.760	20	2.884.837	50.321.517
1985	1718	2.580.714	16	2.916.832	58.600.870
1986	2948	2.780.980	16	2.948.248	79.032.919
1987	3135	2.894.401	19	2.970.751	80.335.569
1988	3135	3.067.975	19	2.981.476	77.661.803
1989	3135	3.260.370	18	2.998.332	107.425.382
1990	3135	3.409.377	10	3.020.837	121.474.521
1991	3165	3.586.418	12	3.044.465	160.920.846
1992	3197	3.835.168	15	3.068.004	177.360.035
1993	3199	4.058.028	16	3.096.064	200.012.324
1994	3237	4.387.074	12	3.124.286	207.232.117
1995	3237	4.737.111	15	3.154.265	235.570.680
1996	3541	5.106.349	16	3.185.384	225.512.926
1997	3807	5.378.525	16	3.213.502	260.170.073
1998	4613	4.777.199	21	3.237.628	135.752.977
1999	4613	4.824.446	20	3.264.942	158.012.564
2000	4861	5.017.709	16	3.295.127	194.400.196
2001	4911	5.186.666	14	3.327.954	442.734.373
2002	5235	5.395.052	15	3.360.348	475.254.103
2003	5235	5.615.557	16	3.388.324	521.365.402

Sumber : Laporan Bank Indonesia dan Badan Pusat Statistik DIY

## 6.2. Hasil Estimasi Regresi

Hasil regresi meliputi penyajian hasil regresi hubungan antar variable dependen (terpengaruh) dengan variabel independen (yang mempengaruhi). Secara statistik langkah analisis yang dilakukan adalah meliputi variabel-variabel independen secara individu, secara serentak dan asumsi klasik.

### 6.3. Hasil Regresi

Tabel 6.2.

**Hasil Regresi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi Perumahan  
Hasil Regresi Dengan Menggunakan Logaritma Natural**

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-99.14516	9.759065	-10.15929	0.0000
Ln(X1)	0.085634	0.037868	2.261366	0.0380
X2	-0.002528	0.008137	-0.310733	0.7600
Ln(X3)	7.051871	0.626862	11.24948	0.0000
Ln(X4)	0.026514	0.019784	1.340147	0.1989
R-squared	0.904691	Durbin-Watson stat		1.503330
Adjusted R-squared	0.880864	Prob(F-statistic)		0.000000

Sumber : Data Diolah

$$\text{R-squared} = 0.904691$$

$$\text{Adjusted R-squared} = 0.880864$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 1.503330$$

$$\text{F-statistic} = 37.96897$$

Hasil regresi yang disajikan pada tabel 6.2 menunjukkan bahwa persamaan regresi menggunakan logaritma natural untuk faktor-faktor yang mempengaruhi investasi perumahan adalah :

#### 6.3.1. Koefisien Determinasi ( $R^2$ )

Dari perhitungan diperoleh koefisien  $R^2$  sebesar 0.904691 ini berarti bahwa variasi Investasi perumahan DIY dapat dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel independen yang berupa PDRB riil, Suku Bunga, Jumlah Penduduk, Pengeluaran Pemerintah mampu menjelaskan variabel investasi

perumahan (variabel dependen) sebesar 90,46 %, sedangkan sisanya diterangkan oleh variabel selain ke empat variabel independen tersebut.

### 6.3.2 t- Statistik.

Parameter  $\beta_1$  (PDRB riil)

Dari hasil perhitungan t-hitung sebesar 2.26 dan t-tabel sebesar 1.74 ( $\alpha$  5%) dengan pengujian satu sisi positif t-hitung > t-tabel maka  $H_0$  ditolak pada tingkat keyakinan 95%, PDRB riil berpengaruh signifikan terhadap investasi perumahan.

Parameter  $\beta_2$  (Suku Bunga)

Dari hasil perhitungan t-hitung sebesar -0.31 dan t-tabel sebesar 1.74 ( $\alpha$  5%) dengan pengujian satu sisi negatif t-hitung > t-tabel maka  $H_0$  diterima pada tingkat keyakinan 95%, Suku Bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi perumahan.

Parameter  $\beta_3$  (Jumlah Penduduk)

Dari hasil perhitungan t-hitung sebesar 11.2 dan t-tabel sebesar 1.74 ( $\alpha$  5%) dengan pengujian satu sisi positif t-hitung > t-tabel maka  $H_0$  ditolak pada tingkat keyakinan 95%, Jumlah Penduduk berpengaruh signifikan terhadap investasi perumahan.

Parameter  $\beta_4$  (Pengeluaran Pemerintah)

Dari hasil perhitungan t-hitung sebesar 1.34 dan t-tabel sebesar 1.74 ( $\alpha$  5%) dengan pengujian satu sisi positif t-hitung > t-tabel maka  $H_0$  diterima

pada tingkat keyakinan 95%, Pengeluaran Pemerintah berpengaruh tidak signifikan terhadap investasi perumahan.

Dari hasil interpretasi di atas menunjukkan bahwa keempat variabel independen mempunyai hubungan serta berpengaruh terhadap investasi perumahan DIY.

### **6.3.3. Uji F- Statistik.**

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah variabel independen secara bersamaan (serempak) dapat mempengaruhi variabel dependen (yang terpengaruh). Dari hasil analisis menunjukkan bahwa nilai f-statistik sebesar 37.96897 dan probabilitas 0.000000. Dengan alpha 0.05 terlihat probabilitasnya lebih kecil dari alpha yaitu  $0.000000 < 0.05$  dengan demikian variabel independen secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen atau terhadap investasi perumahan.

## **6.4. Pengujian Asumsi Klasik**

Pengujian ini dimaksudkan untuk mengetahui (mendeteksi) ada atau tidaknya multikorelasi, heterokedastisitas, autokorelasi pada hasil regresi yang akan dianalisis. Karena apabila terjadi penyimpangan terhadap asumsi klasik tersebut, uji t dan uji f yang dilakukan sebelumnya menjadi tidak valid dan secara statistik kesimpulan akhir yang diperoleh hasilnya menjadi tidak baik.

### **6.4.1. Multikorelasi.**

Untuk mengetahui ada atau tidaknya multikorelasi digunakan uji korelasi LM Test yang hasilnya dapat dilihat di bawah ini.

**Tabel 6.3.**  
**Hasil Uji Multikorelasi.**

	Ln(X1)	X2	Ln(X3)	Ln(X4)
Ln(X1)	1.000000	-0.544204	-0.591866	0.040917
X2	-0.544204	1.000000	0.261302	0.050265
Ln(X3)	-0.591866	0.261302	1.000000	-0.060505
Ln(X4)	0.040917	0.050265	-0.060505	1.000000

Sumber : Data Diolah

Dari uji multikorelasi tersebut di atas menunjukkan bahwa hasilnya bahwa tiap-tiap variabel independen menghasilkan  $r$  kurang dari 0,85 ( $< 0,85$ ), yang berarti bahwa dalam Investasi Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak terdapat multikorelasi.

#### 6.4.2. Heterokedastisitas

Untuk mengetahui ada atau tidaknya heterokedastisitas digunakan uji white yang hasilnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 6.4.**  
**Hasil Uji Heterokedastisita**

#### White Heteroskedasticity Test:

F-statistic	2.802780			
Obs*R-squared	12.63076			
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.238291	1.924569	-0.123815	0.9034
Ln (X1)	0.329459	0.186510	1.766440	0.1008
(Ln (X1))^2	-0.009925	0.005744	-1.727918	0.1077
X2	0.004786	0.003563	1.343249	0.2022
X2^2	-0.000101	9.29E-05	-1.091597	0.2948
Ln (X3)	-0.135407	0.069654	-1.943998	0.0739
Ln (X4)	-0.055782	0.065225	-0.855221	0.4079
(Ln (X4))^2	0.001548	0.001860	0.832445	0.4202
R-squared	0.601465	Durbin-Watson	1.343925	
Adjusted R-squared	0.386869	Prob(Fstatistic)	0.051663	

Sumber : Data Diolah

Dengan menggunakan uji white pengujian yang dilakukan adalah jika  $\chi^2$ -hitung <  $\chi^2$  tabel maka hipotesis alternatifnya adalah tidak ada heteronkedastisitas dan sebaliknya. Dari uji tersebut di atas menunjukkan bahwa, untuk  $\chi^2$ -hitung kita peroleh pada nilai Obs\*R-squared sebesar (12.63076) dan  $\chi^2$ -tabel dapat diperoleh dengan melihat  $\alpha = 5\%$  dan  $df = 7$ , diperoleh  $\chi^2$ -tabel sebesar (14.0671), kesimpulannya yaitu (12.63076 < 14.0671), yang berarti bahwa investasi perumahan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tidak terdapat heterokedastisitas

### 6.4.3. Autokorelasi

Untuk mengetahui ada atau tidaknya autokorelasi digunakan uji serial *corelation LM Test* dengan menggunakan lags 2 yang hasilnya dapat dilihat di bawah ini.

**Tabel 6.5.**  
**Hasil Uji Autokorelasi Dengan Lags 2**

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	0.772788			
Obs*R-squared	2.087868			
Dependent Variable: RESID				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3.171138	10.25404	0.309258	0.7617
Ln(X1)	-0.018968	0.041653	0.455385	0.6558
X2	0.000140	0.008389	0.016675	0.9869
Ln(X3)	-0.192830	0.656244	0.293839	0.7732
Ln(X4)	0.000981	0.020107	0.048770	0.9618
RESID(-1)	0.223685	0.276784	0.808155	0.4325
RESID(-2)	0.222670	0.273079	0.815406	0.4285
R-squared	0.099422			

Sumber : Data Diolah



Jika  $\chi^2$ -hitung  $<$   $\chi^2$ -tabel maka terbebas dari autokorelasi dan sebaliknya. Dari uji tersebut di atas menunjukkan bahwa, untuk  $\chi^2$ -hitung kita peroleh pada nilai Obs\*R-squared sebesar (2.087868) dan  $\chi^2$ -tabel dapat diperoleh dengan melihat  $\alpha = 5\%$  dan  $dk = k = 2$ , diperoleh  $\chi^2$ -tabel sebesar (5,99146), kesimpulannya yaitu ( $2.087868 < 5,99146$ ), maka terima hipotesis nol yang berarti bahwa investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak terdapat autokorelasi.

#### 6.5. Interpretasi Hasil Regresi.

Dari hasil persamaan regresi di atas dengan menggunakan model linier menunjukkan hasil pengujian tidak terkena atau tidak melanggar asumsi klasik maka hasil estimasi dengan variabel dependen Y investasi perumahan dan variabel independen PDRB riil ( $X_1$ ), Suku Bunga ( $X_2$ ), Jumlah Penduduk ( $X_3$ ), serta Pengeluaran Pemerintah ( $X_4$ ), dengan persamaan:

$$\ln Y = -99.145 + 0.0856 * X_1 - 0.0025 * X_2 + 7.0518 * X_3 + 0.0265 * X_4$$

dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

##### 1. PDRB riil

Hasil regresi menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel PDRB riil adalah positif sebesar 0.0856, ini berarti menunjukkan apabila terjadi kenaikan PDRB riil sebesar 1% maka akan terjadi kenaikan investasi perumahan sebesar 0.085634% (*ceteris paribus*).

## 2. Suku Bunga

Hasil regresi menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel Suku Bunga adalah negatif sebesar  $(-0.0025)$ , ini berarti menunjukkan apabila terjadi kenaikan Suku Bunga sebesar 1 % maka akan terjadi penurunan investasi perumahan sebesar  $.0002528$  % (*ceteris paribus*).

## 3. Jumlah Penduduk

Hasil regresi menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel jumlah penduduk adalah positif sebesar  $7.0518$ , ini berarti menunjukkan apabila terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 1 % maka akan terjadi kenaikan investasi perumahan sebesar  $7.051871$  % (*ceteris paribus*).

## 4. Pengeluaran Pemerintah

Hasil regresi menunjukkan bahwa koefisien untuk variabel Pengeluaran Pemerintah adalah positif sebesar  $0.0265$ , ini berarti menunjukkan apabila terjadi kenaikan Pengeluaran Pemerintah sebesar 1 % maka akan terjadi kenaikan investasi perumahan sebesar  $0.026514$  % (*ceteris paribus*).

## **BAB VII**

### **SIMPULAN DAN IMPLIKASI**

#### **7.1. Simpulan.**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. PDRB riil, dalam penelitian ini signifikan terhadap investasi perumahan, ini artinya bahwa penambahan PDRB riil berasal dari semakin banyaknya pembangunan perumahan baik digunakan sebagai rumah tempat tinggal ataupun sebagai rumah kos maka pemasukan tersebut dapat menambah dan memperbesar PDRB riil DIY. Sehingga dalam penelitian ini sesuai dengan dugaan bahwa PDRB riil ini berpengaruh terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b. Jumlah Penduduk dalam penelitian ini signifikan terhadap investasi perumahan, artinya bahwa peningkatan jumlah penduduk menyebabkan meningkatnya kebutuhan perumahan untuk penduduk, baik untuk digunakan sebagai tempat tinggal tetap ataupun untuk digunakan sebagai rumah sewa atau rumah kos. Sehingga sesuai dengan dugaan bahwa jumlah penduduk mempunyai pengaruh terhadap investasi perumahan DIY.
- c. Suku Bunga dalam penelitian ini tidak signifikan terhadap investasi perumahan di DIY, artinya sebagian besar masyarakat dalam mendirikan rumah atau membeli perumahan tidak bergantung pada keadaan tingkat suku bunga tetapi

berdasarkan kepada pemenuhan kebutuhan pokok atau primer, serta tidak menjadikan perumahan sebagai barang komoditi yang dapat diperjualbelikan sesuai dengan keadaan tingkat suku bunga perbankan.

- d. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dalam penelitian ini tidak signifikan terhadap investasi perumahan di DIY. Artinya kebanyakan para investor kebanyakan menggunakan modal sendiri bukan dari, dan peran pemerintah dalam pendanaan atau pemberian subsidi kepada investor guna pembangunan perumahan masih kecil.

Jadi dalam penelitian ini ternyata tidak semua variabel independen (PDRB riil DIY, Suku Bung, Jumlah Penduduk DIY, APBD DIY) tidak semuanya signifikan terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dan hanya dua variabel yang mampu memberikan pengaruh yang terhadap investasi perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu variabel PDRB riil dan Jumlah Penduduk.

## **7.2. Implikasi.**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, ada beberapa implikasi yang bisa diuraikan. Diantaranya sebagai berikut :

- a. pertumbuhan penduduk tercermin dari besarnya angka kepadatan penduduk di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Maka pembangunan perumahan harus direncanakan sesuai dengan kondisi dan tingkat kendala yang ada di wilayah,

dengan pertimbangan jumlah perumahan serta kepadatan jumlah penduduk, fasilitas sarana prasarana yang dibutuhkan untuk kepentingan publik di daerah pengembangan tersebut.

- b. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta perlu menciptakan suasana yang kondusif bagi pengembangan industri perumahan baik yang dilakukan oleh investor dalam negeri maupun investor luar negeri agar di Daerah Istimewa Yogyakarta ini tidak hanya berkembang industri perumahan, tetapi juga industri-industri lain yang bisa meningkatkan perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta dan juga guna peningkatan PDRB riil DIY.

## Daftar Pustaka

- Akil, Syarifuddin (2004) *Investasi Perumahan Hanya 1,4 % dari PDB*.  
Diambil 28 mei 2004, dari <http://www.pajak.go.id>
- Bank Indonesia (2004) *surve harga property residensial, DIY*.  
Triwulan 1- 2004.
- Badan Pusat Statistik (berbagai edisi tahun), *DIY Dalam Angka*, BPS, Yogyakarta.
- Budiyuwono, Nugroho (1996), *Pengantar Statistik Ekonomi Dan Perusahaan*, Jilid 2,  
AMP YKPN, Yogyakarta.
- Djarwanto (1987), *Statistik Sosial Ekonomi*,BPFE, Yogyakarta.
- Dumairy (1997), *Perekonomian Indonesia*, Erlangga, Jakarta.
- Gujarati, D. (1997), *Ekonometrika Dasar*, Terj. Erlangga, Jakarta.
- Hakim,A. (2002) *Statistik*, Edisi Pertama, Ekonisia, Yogyakarta.
- Mulyadi, J (1990), *Makro Makonomi*, Erlangga, Jakarta.
- Hakim,A. (2002) *Statistik*, Edisi Pertama, Ekonisia, Yogyakarta.
- Kustituantio, Bambang (1984), *Statistik Analisis Runtut Waktu Dan Regresi Korelasi*,  
BPFE, Yogyakarta.
- Lutfi Wijayanti, Diah (1995) *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkeriditan Rumah Tipe 36 Masyarakat Setudi Kasus Pada Bank Tabungan Negara (BTN)*, Skripsi Sarjana (Tidak Dipublikasikan) Fakultas Ekonomi, universitas Islam Indonesia. Yogyakarta
- Mangkoesebroto,G. dan Algifari (1991),*Teori Ekonomi Makro*, Edisi Pertama,STIE YKPN,Yogyakarta.
- Mediana Hutagalung, Anita (2001), *Penerapan Teori Structure Conduct Performance pada Industri Perumahan Di Kabupaten Sleman*, Skripsi Sarjana (Tidak Dipublikasikan) Fakultas Ekonomi, universitas Islam Indonesia. Yogyakarta.

Rahmadi, Ahmad (2005) *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pergeseran Fungsi Lahan Pertanian (Padi) Di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta periode Tahun 1975-2003*, Skripsi Sarjana (Tidak Dipublikasikan), Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Suparmoko, M.(1990), *Pengantar Ekonomi Makro*, Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.

Wijaya, Faried, *Teori Ekonomi Makro*, Universitas Gajahmada, Yogyakarta.

LAMPIRAN



LAMPIRAN I  
DATA OBSERVASI

Tahun obs	(Y) Investasi (unit)	(X1) PDRB riil (jutar)	(X2) Suku Bunga (%)	(X3) JmPenduduk (jiwa)	(X4) APBD (Ribu)
1983	1718	2.379.606	15	2.852.554	46.599.191
1984	1718	2.517.760	20	2.884.837	50.321.517
1985	1718	2.580.714	16	2.916.832	58.600.870
1986	2948	2.780.980	16	2.948.248	79.032.919
1987	3135	2.894.401	19	2.970.751	80.335.569
1988	3135	3.067.975	19	2.981.476	77.661.803
1989	3135	3.260.370	18	2.998.332	107.425.382
1990	3135	3.409.377	10	3.020.837	121.474.521
1991	3165	3.586.418	12	3.044.465	160.920.846
1992	3197	3.835.168	15	3.068.004	177.360.035
1993	3199	4.058.028	16	3.096.064	200.012.324
1994	3237	4.387.074	12	3.124.286	207.232.117
1995	3237	4.737.111	15	3.154.265	235.570.680
1996	3541	5.106.349	16	3.185.384	225.512.926
1997	3807	5.378.525	16	3.213.502	260.170.073
1998	4613	4.777.199	21	3.237.628	135.752.977
1999	4613	4.824.446	20	3.264.942	158.012.564
2000	4861	5.017.709	16	3.295.127	194.400.196
2001	4911	5.186.666	14	3.327.954	442.734.373
2002	5235	5.395.052	15	3.360.348	475.254.103
2003	5235	5.615.557	16	3.388.324	521.365.402

Keterangan :

Y : Investasi (Unit)

X1 : PDRB riil (Juta)

X2 : Suku Bunga (%)

X3 : Jumlah Penduduk (jiwa)

X4 : APBD ( Ribu)

LAMPIRAN II  
DATA DIOLAH

obs	(LNY)	(LNX1	(X2)	(LNX3)	(LNX4)
1983	7.44891610254	16.9850307468	15	14.8637252913	17.6570937384
1984	7.44891610254	14.7388801753	20	14.8749789572	17.733943317
1985	7.44891610254	17.0661619108	16	14.8860086538	15.5836750079
1986	7.98888225331	17.1408991424	16	14.8967216536	18.1853750198
1987	8.05038445307	17.180873763	19	14.9043253408	18.2017230323
1988	8.05038445307	17.2391134836	19	14.9079290379	18.1678740986
1989	8.05038445307	17.2999364595	18	14.913566692	18.4923070436
1990	8.05038445307	17.3446253449	10	14.9210445033	18.6152150951
1991	8.05990833458	17.3952494444	12	14.9288357458	18.8964231623
1992	8.06996814906	17.4623088397	15	14.9365377452	18.9936923206
1993	8.07059353995	17.5187928169	16	14.9456421853	19.1138895426
1994	8.08240225393	15.294173048	12	14.954716335	19.1493500612
1995	8.08240225393	15.3709380142	15	14.9642660633	19.277521592
1996	8.17216445211	15.4459952254	16	14.9740834049	19.2338880368
1997	8.24459675638	15.497924731	16	14.9828718662	19.3768461021
1998	8.43663368356	15.3793649494	21	14.9903515209	18.7263474466
1999	8.43663368356	15.3892064675	20	14.9987525564	18.8781851068
2000	8.48899945705	15.428484013	16	15.0079552684	16.7828443344
2001	8.49923286604	15.4616016595	14	15.0178682587	19.9084805387
2002	8.5631221233	15.5009927952	15	15.027555098	15.3741899803
2003	8.5631221233	15.5410513398	16	15.0358459618	15.4667915115

Data Diolah

LAMPIRAN III

HASIL REGRESI DENGAN MENGGUNAKAN LOGARITMA NATURAL.

Dependent Variable: LOG(Y)  
 Method: Least Squares  
 Date: 01/21/99 Time: 10:39  
 Sample: 1983 2003  
 Included observations: 21

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-99.14516	9.759065	-10.15929	0.0000
Ln(X1)	0.085634	0.037868	2.261366	0.0380
X2	-0.002528	0.008137	-0.310733	0.7600
Ln(X3)	7.051871	0.626862	11.24948	0.0000
Ln(X4)	0.026514	0.019784	1.340147	0.1989
R-squared	0.904691	Mean dependent var	8.109855	
Adjusted R-squared	0.880864	S.D. dependent var	0.338254	
S.E. of regression	0.116752	Akaike info criterion	-1.253277	
Sum squared resid	0.218095	Schwarz criterion	-1.004581	
Log likelihood	18.15941	F-statistic	37.96897	
Durbin-Watson stat	1.503330	Prob(F-statistic)	0.000000	

LAMPIRAN IV

HASIL UJI MULTIKORELASI

	Ln(X1)	X2
Ln(X1)	1.000000	-0.544204
X2	-0.544204	1.000000

UJI KORELASI ANTARA LOG(X1) DAN X2

	Ln(X1)	Ln(X3)
Ln(X1)	1.000000	-0.591866
Ln(X3)	-0.591866	1.000000

UJI KORELASI ANTARA LOG(X1) DAN LOG(X3)

	Ln(X1)	Ln(X4)
Ln(X1)	1.000000	0.040917
Ln(X4)	0.040917	1.000000

UJI KORELASI ANTARA LOG(X1) DAN LOG(X4)

	X2	Ln(X3)
X2	1.000000	0.261302
Ln(X3)	0.261302	1.000000

UJI KORELASI ANTARA X2 DAN LOG(X3)

	X2	Ln(X4)
X2	1.000000	0.050265
Ln(X4)	0.050265	1.000000

UJI KORELASI ANTARA X2 DAN LOG(X4)

	Ln(X3)	Ln(X4)
Ln(X3)	1.000000	-0.060505
Ln(X4)	-0.060505	1.000000

UJI KORELASI ANTARA LOG(X3) DAN LOG(X4)

LAMPIRAN V

HASIL UJI HETEROKEDASTISITAS

White Heteroskedasticity Test:

F-statistic	2.802780	Probability	0.051663
Obs*R-squared	12.63076	Probability	0.081632

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 11/08/05 Time: 08:23

Sample: 1983 2003

Included observations: 21

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-0.238291	1.924569	-0.123815	0.9034
Ln(X1)	0.329459	0.186510	1.766440	0.1008
(Ln(X1))^2	-0.009925	0.005744	-1.727918	0.1077
X2	0.004786	0.003563	1.343249	0.2022
X2^2	-0.000101	9.29E-05	-1.091597	0.2948
Ln(X3)	-0.135407	0.069654	-1.943998	0.0739
Ln(X4)	-0.055782	0.065225	-0.855221	0.4079
(Ln(X4))^2	0.001548	0.001860	0.832445	0.4202
R-squared	0.601465	Mean dependent var	0.010385	
Adjusted R-squared	0.386869	S.D. dependent var	0.012240	
S.E. of regression	0.009584	Akaike info criterion	-6.175040	
Sum squared resid	0.001194	Schwarz criterion	-5.777127	
Log likelihood	72.83792	F-statistic	2.802780	
Durbin-Watson stat	1.343925	Prob(F-statistic)	0.051663	

LAMPIRAN VI

HASIL UJI AUTOKORELASI

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	0.772788	Probability	0.480450
Obs*R-squared	2.087868	Probability	0.352067

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 11/08/05 Time: 08:56

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3.171138	10.25404	0.309258	0.7617
Ln(X1)	-0.018968	0.041653	-0.455385	0.6558
X2	0.000140	0.008389	0.016675	0.9869
Ln(X3)	-0.192830	0.656244	-0.293839	0.7732
Ln(X4)	0.000981	0.020107	0.048770	0.9618
RESID(-1)	0.223685	0.276784	0.808155	0.4325
RESID(-2)	0.222670	0.273079	0.815406	0.4285
R-squared	0.099422	Mean dependent var	-2.94E-15	
Adjusted R-squared	-0.286540	S.D. dependent var	0.104426	
S.E. of regression	0.118446	Akaike info criterion	-1.167520	
Sum squared resid	0.196412	Schwarz criterion	-0.819346	
Log likelihood	19.25896	F-statistic	0.257596	
Durbin-Watson stat	1.697019	Prob(F-statistic)	0.947799	