

**ANALISIS PENGARUH PDRB PERKAPITA, PERTUMBUHAN EKONOMI
DAN JUMLAH PENDUDUK TERHADAP INVESTASI REAL ESTATE DI
DIY**

Periode 2009-2013

SKRIPSI



Disusun Oleh :

Nama : Fairuz Syifa Ardiani

Nomor Mahasiswa : 15313101

Program Studi : Ilmu Ekonomi

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

YOGYAKARTA

2019

**ANALISIS PENGARUH PDRB PERKAPITA, PERTUMBUHAN EKONOMI
DAN JUMLAH PENDUDUK TERHADAP INVESTASI REAL ESTATE DI
DIY**

Periode 2009-2013

SKRIPSI

Disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat ujian akhir

guna memperoleh gelar Sarjana jenjang strata 1

Program Studi Ilmu Ekonomi,

pada Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia

Oleh :

Nama : Fairuz Syifa Ardiani

Nomor Mahasiswa : 15313101

Program Studi : Ilmu Ekonomi

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS EKONOMI

YOGYAKARTA

2019

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang dapat dikategorikan dalam tindakan plagiasi seperti dimaksud dalam buku pedoman penulisan skripsi Program Studi Ilmu Ekonomi FE UII. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 11 Maret 2019

Penulis



Fairuz Syifa Ardiani

PENGESAHAN

Analisis Pengaruh PDRB perkapita, Pertumbuhan Ekonomi dan Jumlah Penduduk terhadap
Investasi Real Estate di DIY

Nama : Fairuz Syifa Ardiani

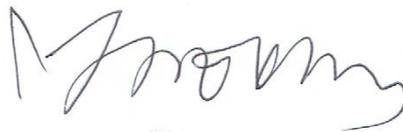
Nomor Mahasiswa : 15313101

Program Studi : Ilmu Ekonomi

Yogyakarta, 11 Maret 2019

telah disetujui dan disahkan oleh

Dosen Pembimbing,



Indah Susantun Dra., M.Si.

BERITA ACARA UJIAN TUGAS /SKRIPSI

SKRIPSI BERKUDUL

**ANALISIS PENGARUH PDRB PERKAPITA, PERTUMBUHAN EKONOMI DAN JUMLAH
PENDUDUK TERHADAP INVESTASI REAL ESTATE DI DIY**

Disusun oleh : **FAIRUZ SYIFA ARDIANI**

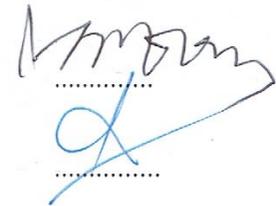
Nomor Mahasiswa : **15313101**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan **LULUS**

Pada hari Juma'at, tanggal: 12 April 2019

Penguji/Pembimbing Skripsi : Indah Susantun, Dra. M.Si

Penguji : Abdul Hakim, SE, M.Ec., Ph.D



Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi

Universitas Islam Indonesia



Jaka Sriyana, SE., M.Si, Ph.D

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbilalamin penulis ucapkan kepada Allah Yang Maha Pengasih
Maha

Penyayang, segala syukur tercurah kepada-Nya sang pemilik rahmat dan
hidayah sehingga skripsi ini dapat dipersembahkan.

Skripsi ini khusus dipersembahkan untuk :

1. Bapak Chris Ardianto dan Ibu Neni Herawati yang selalu mendoakan, memberikan semangat nasehat kepada penulis.
2. Nenek Siti Martinah dan Siti Rochani yang selalu mendoakan penulis dengan tulus dan memberikan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Saudara, Om Tante, Pakde Bude dan lainnya yang tidak lupa selalu memberikan semangat dan doa hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Sahabat – sahabat dan teman-temanku yang selalu mendukung dan memberikan semangat hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

KATA PENGANTAR

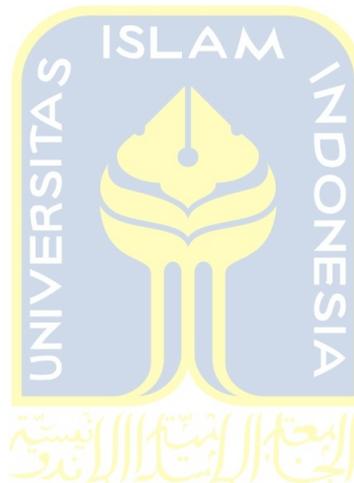
Alhamdulillah piji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT sang pemberi karunia, rahmat dan hidayah. Serta tidak lupa shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah meberikan petunjuk dan syafaat kepada umat sehingga terlepas dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang seperti saat ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Pengaruh PDRB perkapita, Pertumbuhan Ekonomi dan Jumlah Penduduk terhadap Investasi Real Estate di Daerah Istimewa Yogyakarta”**.

Penulis menyadari bahwa terselesainya skripsi ini dengan baik berkat doa, dukungan, motivasi, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tiada terhingga kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridhonya serta kesehatan hingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Indah Susantun Dra.,M.Ec selaku dosen pembimbing skripsi yang sabar, penuh perhatian dan tidak bosan member bimbingan dan pengarahan dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.
3. Bapak Anjar yang selalu sabar memberikan informasi apapun yang berkaitan dengan akademik.
4. Ibu dan Bapakku tercinta yang selalu memberikan semangat, nasehat, motivasi dan doa hingga terselesaikan skripsi ini.
5. Nenekku yang selalu mendoakan dengan tulus agar penulis selalu diberi kemudahan.
6. Om Tante, Pakde Bude dan Saudara-saudaraku yang selalu memberikan semangat cepat menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabat – sahabatku Irsafira, dinda, farida dan Mbak Dinah yang senantiasa membantu serta memberikan semangat hingga terselesaikan skripsi ini.

8. Teman-teman seluruh angkatan Ilmu Ekonomi 2015 yang selalu menyemangati dan memberikan saran dan bantuan hingga terselesaikan skripsi ini.
9. Serta semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, tanpa bermaksud mengurangi rasa hormat penulis kepada kalian semua.

Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi setiap pembaca dan pihak yang membutuhkan khususnya pemerintah terkait dan mahasiswa Universitas Islam Indonesia.



Yogyakarta,
Penulis,

Fairuz Syifa Ardiani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERTANYAAN BEBAS PLAGIARISME	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	11
1.4 Sistematika Penulisan	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	14
2.1 Kajian Pustaka	14
2.2 Landasan Teori	19
2.3 Hubungan antara Variabel Dependen dan Variabel Independen	33
2.5 Hipotesis Penelitian	36

BAB III METODE PENELITIAN.....	37
3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....	37
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	39
3.3 Metode Analisis Penelitian.....	39
3.4 Pemilihan Model.....	42
3.5 Analisis Statistik.....	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	46
4.1 Deskriptif Data Penelitian.....	49
4.2 Pengujian Kesesuaian Model.....	53
4.3 Evaluasi Hasil.....	57
4.4 Hasil Uji Hipotesis	58
4.5 Analisis Hasil dan Pembahasan Ekonomi.....	63
BAB V KESIMPULAN DAN IMPLIKASI	66
5.1 Kesimpulan	66
5.2 Implikasi	68
5.3 Saran untuk Penelitian Selanjutnya.....	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	72



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 PMDN Real Estate di DIY tahun 2009-2013.....	2
Tabel 1. 2 PMA Real Estate di DIY tahun 2009-2013.....	3
Tabel 1.3 PDRB per Kapita kabupaten/kota di DIY Atas Dasar Harga Konstan 2000 tahun 2009-2013.....	5
Tabel 1.4 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota di DIY Tahun 2009-2013.....	7
Tabel 1.5 Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di DIY tahun 2009-2013.....	9
Tabel 4.1 Hasil Uji Chow PMA.....	54
Tabel 4.2 Hasil Uji Chow PMDN.....	54
Tabel 4.3 Hasil Uji Hausman PMA.....	55
Table 4.4 Hasil Uji Hausman PMDN.....	56
Table 4.5 Hasil Estimasi Random Effect PMDN.....	57
Table 4.6 Hasil Estimasi Random Effect PMDN.....	59

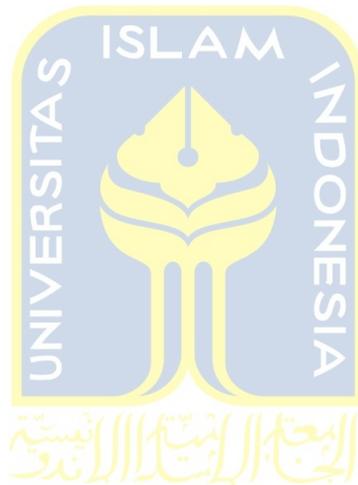
DAFTAR GRAFIK

Gambar 4.1. Grafik Investasi PMDN di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013.....	47
Gambar 4.2 Grafik Investasi PMA di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013.....	47
Gambar 4.3. Grafik PDRB perkapita di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013.....	49
Gambar 4.4. Grafik Pertumbuhan Ekonomi di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013.....	51
Gambar 4.5. Grafik Jumlah Penduduk di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013.....	52

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

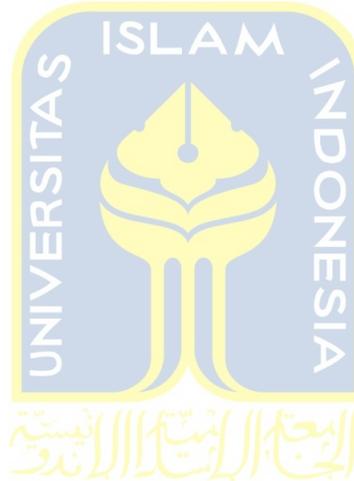
- I. Hasil Estimasi *Common Effect*
- II. Hasil Estimasi *Fixed Effect*
- III. Hasil Estimasi *Random Effect*



ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh PDRB perkapita, pertumbuhan ekonomi dan jumlah penduduk terhadap investasi sektor real estate di DIY yang terdiri dari empat kabupaten yaitu Bantul, Sleman, Gunung Kidul, Kulon Progo dan satu kota Yohyakrta dalam jangka waktu lima tahun dari tahun 2009-2013. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Badan Koordinasi Penanaman Modal Provinsi DIY dan Badan Pusat Statistik yang diestimasi dengan regresi data panel menggunakan metode *random effect* sebagai metode terbaik yang menghasilkan bahwa pertumbuhan penduduk berpengaruh tidak signifikan, PDRB perkapita dan jumlah penduduk berpengaruh signifikan dan positif terhadap investasi sektor real estate di Provinsi DIY.

Kata Kunci: Investasi, PDRB perkapita, Pertumbuhan Ekonomi, Jumlah Penduduk, *random effect test*



BAB I

PENDAHULUAN

1. 1 LATAR BELAKANG

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) adalah salah satu kota besar yang ada di Indonesia yang dikenal sebagai “kota pelajar. Hampir puluhan ribu orang yang datang dari berbagai penjuru kota yang ada di Indonesia yang tinggal di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), baik untuk menuntut ilmu maupun untuk bekerja. Oleh karena itu banyak orang yang berinvestasi pula di Yogyakarta ini berupa perumahan atau sejenisnya. Sehingga menimbulkan adanya bisnis Real Estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

Bisnis Real estate ini mulai berkembang di Yogyakarta pada awal tahun 2000aa, awal mula bisnis Properti dan real Estate ini yaitu ketika mulai pembangunan *Ring Road* atau jalan lingkar. Sejak saat itu pula banyak mahasiswa atau pelajar berdatangan dari luar daerah Yogyakarta sehingga memicu tumbuhnya bisnis Real Estate tersebut. Bisnis ini muncul karena tingkat investasi Real Estate di Yogyakarta yang selalu meningkat tiap tahunnya. Seharusnya melalui Investasi yang meningkat tersebut diharapkan meningkat pula kesejahteraan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) melalui PDRB daerah tersebut.

Investasi adalah komponen utama di dalam pertumbuhan ekonomi. Investasi dapat di artikan sebagai pengeluaran perusahaan untuk membeli barang barang modal

dan perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan produksi dan menambah kemampuan dalam memproduksi barang-barang maupun jasa-jasa yang tersedia di perekonomian. Menanamkan modal dalam bentuk investasi akan memberikan kontribusi yang besar dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Di Indonesia, terdapat dua bentuk investasi umumnya dibedakan menjadi investasi yang dilakukan oleh pemerintah/swasta dan investasi oleh pihak luar negeri. Investasi yang dilakukan atau modalnya dikeluarkan oleh pemerintah/swasta lebih dikenal dengan sebutan PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri), sedangkan investasi yang modalnya dikeluarkan oleh pihak luar negeri dikenal dengan sebutan PMA (Penanaman Modal Asing).



Tabel 1.1

PMDN Real Estate di DIY dalam Rp Juta

Sumber: BKPM DIY

Kab./Kota	2009	2010	2011	2012	2013
Bantul	96.952	96.952	189.256	191.257	241.023
Sleman	983.463	962.340	1.218.958	1.242.033	1.242.243
Gunung Kidul	29.074	35.440	35.503	35.503	35.503
Kulonprogo	28.559	34.018	34.018	34.018	34.018
Kota Yogyakarta	744.466	756.176	835.409	1.303.134	1.311.868

Tabel 1. 2

PMA Real Estate di DIY dalam Rp Juta

Sumber : BKPM DIY

Kab. /Kota	2009	2010	2011	2012	2013
Bantul	123.509	147.199	189.026	226.005	226.005
Sleman	980.567	1.093.329	2.196.311	2.276.146	2.720.352
Gunung Kidul	59.741	71.739	2.916	96.340	96.340
Kulonprogo	3.626	2.916	93.340	3.078	3.078
Kota Yogyakarta	1.340.689	1.380.864	1.628.843	1.648.552	2.157.338

Menurut table diatas bahwa setiap tahunnya investasi di tiap kabupaten/kota meningkat. Contohnya pada tahun 2009 Investasi Penanaman Modal Asing Real Estate yang ada di Kabupaten Bantul sebesar Rp.123.509.000 dan meningkat dari tahun ke tahun sehingga pada tahun 2013 mencapai Rp. 226.005.000. Di tahun 2010 juga Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri Real Estate di Kabupaten Bantul sebesar Rp. 96.952.000 dan meningkat tiap tahunnya mencapai Rp. 241.023.000 di tahun 2013. Sedangkan jumlah investasi yang cukup besar atau cukup tinggi berada di kota Yogyakarta yaitu untuk Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri yang paling signifikan peningkatannya adalah tahun 2011 ke tahun 2012 dari Rp. 835.409.000 menjadi Rp. 1.303.134.000. Untuk Investasi Penanaman Modal Asing yang paling signifikan peningkatannya adalah tahun 2014 ke 2015 dari Rp. 2.193.868 menjadi Rp. 3.220.222.000. Oleh karna itu dapat disimpulkan bahwa setiap tahun Investasi yang masuk di DIY meningkat.

PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) adalah suatu indikator yang biasanya digunakan untuk melihat kesuksesan keadaan perekonomian yang telah dilakukan oleh pemerintah di suatu wilayah serta berguna untuk menentukan arah pembangunan dimasa mendatang. Pertumbuhan ekonomi disuatu daerah biasanya diikuti dengan peningkatan PDRB dari tahun ke tahun selanjutnya, sehingga dengan peningkatan tersebut tanpa adanya penurunan akan menyebabkan stabilnya kondisi harga dan terbukanya peluang kerja yang luas. Tetapi realitasnya, kondisi perekonomian secara umum mengalami gelombang pasang surut di tiap-tiap daerah. (Fenny Fithri:2018)

Menurut BPS indikator untuk mengukur tingkat kemakmuran penduduk suatu daerah atau wilayah adalah dengan melihat angka PDRB per kapita. PDRB per kapita didapat dari hasil nilai tambah seluruh sektor ekonomi di suatu daerah (PDRB) dibagi dengan jumlah penduduk pada pertengahan tahun. Oleh sebab itu, ukuran besar atau kecil jumlah penduduk dapat dipengaruhi oleh nilai PDRB per kapita. Selain itu, besar kecilnya nilai PDRB sangat bergantung pada potensi sumber daya alam (SDA) dan faktor-faktor produksi yang dimiliki oleh daerah tersebut. Data penduduk yang digunakan adalah hasil proyeksi Sensus Penduduk (SP) tahun 2010 serta hasil backcasting-nya.

Tabel 1.3

**PDRB per Kapita kabupaten/kota di DIY Atas Dasar Harga Konstan 200
tahun 2009-2013 (dalam juta rupiah)**

Kabupaten/Kota	2009	2010	2011	2012	2013
Kulon Progo	4,4602199	4,5805323	4,7906316	4,9921749	5,114500636
Bantul	4,2031553	4,3531705	4,5342144	4,7419312	4,905123825
Gunung Kidul	4,7335131	4,9306615	5,1243337	5,3196279	5,47049952
Sleman	5,675733	5,8303373	6,0544349	6,3410654	6,544628811
Kota Yogyakarta	13,459207	14,167677	14,893159	15,612969	16,1379557

Sumber: BPS DIY dan DIY dalam angka, data diolah

Menurut tabel di atas Produk Domestik Regional Bruto perkapita (PDRB perkapita) setiap tahunnya meningkat baik pada masing-masing kabupaten/kota namun juga secara keseluruhan di provinsi DIY. PDRB perkapita pada tahun 2009 di kabupaten Kulon Progo sebesar Rp 4,460,219 juta menjadi Rp 5,114,500 juta pada tahun 2013. Sedangkan di kabupaten Bantul pada tahun 2009 jumlah PDRB perkapita sebesar Rp 4,203,155 juta meningkat dengan cukup signifikan menjadi Rp 4,905,123 juta. Kemudian di kabupaten Gunung Kidul jumlah PDRB perkapita pada tahun 2009 sebesar Rp 4,733,513 juta meningkat hingga tahun 2013 menjadi Rp5,470,499.

Selanjutnya PDRB perkapita pada tahun 2009 di kabupaten Sleman sebesar Rp 5,675,733 meningkat sangat signifikan menjadi Rp 6,544,628 pada tahun 2013. Sedangkan yang terakhir PDRB perkapita yang paling tinggi berada di kota Yogyakarta tahun 2009 sebesar Rp 13,459,207 meningkat dengan signifikan menjadi Rp 16,137,955.

Menurut kompas.com pertumbuhan ekonomi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) pada 2018 diperkirakan antara 5,2 persen hingga 5,6 persen year on year (YoY) disbanding pada 2017 yang tumbuh 5,26 persen. Pertumbuhan ekonomi DIY ditopang oleh pertumbuhan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM).

Menurut BPS pada tahun 2013 pertumbuhan ekonomi DIY mencapai 5,40 persen, bertambah 0,8 poin disbanding dengan pertumbuhan ekonomi tahun 2012 yang mencapai 5,32 persen. Besaran angka pertumbuhan ekonomi tersebut mengindikasikan bahwa perekonomian DIY semakin membaik. Beberapa sector yang mengalami pertumbuhan semakin cepat adalah: sector industry pengolahan; sector listrik, gas dan air bersih; sector pengangkutan dan komunikasi; sector keuangan; sector real estat dan jasa perusahaan; sector perdagangan, hotel dan restoran; sector konstruksi; serta sector jasa-jasa. Sector pertambangan dan penggalan meskipun tumbuh lebih cepat disbanding tahun sebelumnya tetapi masih dibawah lima persen. Sector pertanian mengalami perlambatan karena hanya mampu naik sebesar 0,63 persen padahal tahun 2012 mampu naik 4,19 persen.

Rata-rata pertumbuhan ekonomi DIY per tahun dalam periode 2009-2013 mencapai 5,19 persen. Capaian pertumbuhan ini meningkat dibanding periode sebelumnya yang tumbuh rata-rata 4,95 persen-per tahun. Rata-rata pertumbuhan per tahun tertinggi adalah sektor keuangan, real estat dan jasa perusahaan sebesar 7,61 persen. Rata-rata pertumbuhan sektor keuangan, real estat dan jasa perusahaan selama lima tahun ini yang sangat tinggi ini didorong oleh pertumbuhan perbankan yang meningkat hingga lebih dari 10 persen. Hal ini terkait oleh berbagai program stimulan pinjaman lunak yang ditawarkan oleh pemerintah melalui sektor keuangan dalam rangka percepatan pertumbuhan usaha mikro dan kecil (UMK).

Tabel 1.4

Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten/Kota di DIY Tahun 2009-2013 (%)

Kabupaten/Kota	2009	2010	2011	2012	2013
Kulon Progo	3,97	3,06	4,95	5,01	5,05
Bantul	4,47	4,97	5,27	5,34	5,57
Gunung Kidul	4,14	4,15	4,33	4,84	5,16
Sleman	4,48	4,49	5,19	5,45	5,70
Kota Yogyakarta	4,46	4,98	5,64	5,67	5,64

Sumber: BPS DIY

Menurut tabel diatas pertumbuhan ekonomi masing-masing kabupaten/kota meningkat setiap tahun dan presentase terbesar ada pada kabupaten Sleman. Di kabupaten Sleman pertumbuhan ekonomi ekonomi yang awalnya hanya 4,48% di tahun 2009 kemudian meningkat dengan signifikan menjadi 5,70% di tahun 2013.

Kemudian di kabupaten Kulon Progo pertumbuhan ekonomi ekonomi juga meningkat dengan signifikan dari 3,97% di tahun 2009 menjadi 5,05% di tahun 2013. Di kabupaten Bantul pertumbuhan ekonomi ekonomi juga meningkat dari 4,47% di tahun 2009 menjadi 5,57 di tahun 2013. Selanjutnya di kabupaten Gunung Kidul pertumbuhan ekonomi ekonomi juga meningkat dari 4,14% di tahun 2009 menjadi 5,16% di tahun 2013. Sedangkan di kota Yogyakarta pertumbuhan ekonomi juga meningkat dengan signifikan yaitu dari 4,46% di tahun 2009 menjadi 5,64% di tahun 2013.

Selain itu jumlah penduduk suatu wilayah juga dapat mempengaruhi daya saing penanaman modal serta pembelian real estate. Sehingga semakin banyak jumlah penduduk maka semakin tinggi pula peluang investasi yang ada di suatu wilayah tersebut.

Menurut BPS, dilihat dari hasil sensus jumlah penduduk 2010, banyaknya penduduk di Provinsi DIY pada periode 2012 tercatat sebesar 3.514.762 jiwa, dengan persentase jumlah penduduk masing-masing adalah laki-laki 49,43 dan perempuan 50,57 persen. Berdasarkan rincian daerah, persentase jumlah penduduk di kota yaitu 66,37 persen dan penduduk desa 33,63 persen.

Pertumbuhan penduduk pada tahun 2010 sampai 2012 mencapai 0,82 persen, jumlah ini menurun dibandingkan dengan pertumbuhan tahun sebelumnya, yakni 0,86 persen. Dibandingkan dengan luas wilayah 3.185,80 km², kepadatan penduduk di DIY sebanyak 1.103 jiwa per km². Serta kepadatan tertinggi terjadi di Kota

Yogyakarta yakni 12.123 jiwa per km² dengan luas wilayah hanya sekitar satu persen dari luas DIY. Sedangkan pada Kabupaten Gunung Kidul yang memiliki wilayah yang luas mencapai 46,63 persen, memiliki kepadatan penduduk cukup rendah yaitu rata-rata 461 jiwa per km².

Tabel 1.5

Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di DIY tahun 2009-2013

Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota DIY					
Kab./Kota	2009	2010	2011	2012	2013
Kulon Progo	387.493	388.869	390.207	393.221	403.203
Bantul	899.312	911.503	921.263	927.958	947.066
Gunung Kidul	675.474	675.382	677.998	684.740	700.192
Sleman	1.074.673	1.093.110	1.107.304	1.114.833	1.141.684
Kota Yogyakarta	389.685	388.627	390.553	394.012	402.709

Sumber: BPS DIY

Menurut tabel diatas, secara keseluruhan jumlah penduduk yang ada di masing-masing kabupaten/kota meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2009 di kabupaten Kulon Progo jumlah penduduk sebesar 387.493 jiwa dan meningkat menjadi 403.203 jiwa pada tahun 2013. Kemudian di kabupaten Bantul jumlah penduduk pada tahun 2009 sebesar 899.312 jiwa meningkat menjadi 947.066 jiwa pada tahun 2013. Di kabupaten Gunung Kidul jumlah penduduk pada tahun 2009 sebesar 675.474 jiwa dan meningkat menjadi 700.192 jiwa pada tahun 2013. Sedangkan jumlah penduduk yang paling padat berada di kabupaten Sleman pada

tahun 2009 sebesar 1.074.673 jiwa dan meningkat menjadi 1.141.684 jiwa pada tahun 2013.

Dengan demikian investasi diharapkan dapat mendongkrak perekonomian negara yang berkembang seperti negara di Indonesia ini. Bagi suatu daerah atau Provinsi dalam melakukan pembangunan ekonomi membutuhkan sumber pembiayaan tidak hanya berasal dari tabungan domestik saja namun bisa didapat dari investasi dalam negeri maupun investasi luar negeri. Oleh karena itu penelitian ini dibuat untuk mengetahui apakah benar Investasi Real Estate di DIY ini dipengaruhi oleh factor-faktor ekonomi seperti PDRB perkapita, pertumbuhan ekonomi ekonomi dan jumlah penduduk? Sehingga penulis ingin meneliti tentang “Ananlisis Pengaruh PDRB, Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dan Jumlah Penduduk terhadap Investasi Real Estate di DIY”

1.2 RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pengaruh PDRB perkapita di DIY terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013?
2. Bagaimana pengaruh Pertumbuhan ekonomi Ekonomi terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013?
3. Bagaimana pengaruh Jumlah Penduduk terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013?

1.3 TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Tujuan dari penulisan dalam penelitian ini antara lain:

1. Menganalisis bagaimana PDRB perkapita berpengaruh terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013
2. Menganalisis bagaimana Pertumbuhan ekonomi Ekonomi berpengaruh terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013
3. Menganalisis bagaimana Jumlah Penduduk berpengaruh terhadap Investasi Real Estate di DIY tahun 2009-2013

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penulis dapat mengembangkan dan berbagi ilmu yang telah didapat yang merupakan syarat untuk memperoleh sarjana Strata 1.

2. Bagi Peneliti Setelahnnya

Dapat digunakan sebagai tambahan sumber informasi bagi pelajar, mahasiswa/peneliti lain jika ada penelitian mengenai investasi.

3. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat dijadikan tambahan informasi yang ingin mencari atau akan melakukan kegiatan yang berhubungan dengan masalah yang berkaitan dengan investasi.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Skripsi ini terdiri dari lima bab, adapun sistematika penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini dijelaskan mengenai beberapa komponen yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan yang dijelaskan dengan singkat, padat dan jelas.

BAB II Kajian Pustaka dan Landasan Teori

Pada bab ini menguraikan beberapa kajian pustaka yang memuat penelitian-penelitian sebelumnya dengan topik penelitian yang sejenis dan terdapat landasan teori yang menjelaskan kerangka teori yang mendukung penelitian ini serta memuat teori hubungan antar variabel yang terlibat dalam permasalahan yang diangkat pada penelitian ini.

BAB III Metode Penelitian

Pada bab ini menjenjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan dan berisi deskripsi tentang bagaimana penelitian akan dilaksanakan secara operasional serta menguraikan variabel penelitian,

definisi operasional, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis.

BAB IV Hasil dan Analisis

Pada bab ini akan diuraikan mengenai deskripsi data penelitian serta hasil analisis dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB V Simpulan dan Implikasi

Bab ini berisikan kesimpulan dan implikasi dari hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1 KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka berisi tentang berbagai penelitian terdahulu yang sudah dilakukan dengan keterkaitan antara PDRB, pertumbuhan ekonomi ekonomi terhadap investasi real estate. Penelitian terdahulu ini merupakan pendukung dalam penelitian dan sebagai bahan untuk memperkuat hasil analisis.

Berikut ini adalah penelitian-penelitian tersebut:

No	PENELITIAN	METODE	HASIL
1.	Pengaruh Suku Bunga dan PDRB terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013 Septa Rusvi. 2014 Variabel dependen : investasi sector property	Analisis Regresi Linier sederhana Data yang digunakan adalah jumlah Investasi Properti Pemerintahan dan Swasta Kota Pekanbaru pada tahun 2002-2013	PDRB memiliki pengaruh tingkat signifikan yang lebih besar dibanding variabel Suku Bunga.

	Variabel independent: Tingkat Suku Bunga dan PDRB		
2.	<p>ANALISIS INVESTASI SAHAM SUBSEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI INDONESIA</p> <p>Hanif Hasana dan Jamil1 Efri Diah Utami. 2016</p> <p>Variabel dependen : harga saham emiten subsector property dan real estate</p> <p>Variabel independent: pertumbuhan ekonomi, nilai tukar rupiah</p>	<p>Analisis regresi data panel</p> <p>Data yang digunakan yaitu data Penilaian saham 17 emiten subsector property dan <i>real estate</i> terpilih dengan pendekatan <i>Price Earning Ratio</i> tahun 2009-2012</p>	<p>1. Berdasarkan pendekatan (Price Earning Ratio) PER, harga saham emiten subsector property dan <i>real estate</i> masih relative murah.</p> <p>2. Pertumbuhan ekonomi menunjukkan pergerakan yang fluktuatif.</p> <p>3. Pertumbuhan Ekonomi, Ekonomi, ROA dan BV memberikan pengaruh positif terhadap harga saham emiten</p>

	terhadap dollar, BI rate, <i>Return on Asset, Debt to Asset Ratio</i> , dan <i>Book Value per Share</i>		subsector property dan <i>real estate</i> .
3.	ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT INVESTASI SEKTOR PROPERTI DI JAWA TENGAH Lelly Triyani. 2003 Variabel dependen: investasi sector property Variabel independent: tingkat inflasi, tingkat suku bunga dan PDRB	Analisis Regresi Berganda Double Logaritma Data yang digunakan yaitu Tingkat Inflasi Jawa Tengah tahun 1996-2001, Investasi Properti tahun 1996-2001, Suku Bunga Nominal, Inflasi, dan Suku Bunga Riil tahun 1996-2001, PDRB menurut subsector tahun 1996-2001, PDRB Jawa Tengah 1996-2001	1. Tingkat inflasi mempunyai pengaruh yang negative terhadap investasi sektor property. 2. Tingkat suku bunga mempunyai pengaruh negative terhadap investasi sector property. 3. PDRB tidak signifikan mempengaruhi investasi property secara individual.

4.	<p>DETERMINAN INVESTASI PADA SEKTOR PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR PERIODE 2002-2013</p> <p>Siradjuddin dan Nurlaela. 2016</p> <p>Variabel dependen: Investasi sector perumahan</p> <p>Variabel independent: Suku Bunga Kredit Investasi, PDRB dan Inflasi</p>	<p>Model Regresi Berganda</p> <p>Data yang digunakan yaitu PDRB kota Makassar tahun 2002-2013, Tingkat Suku Bunga periode 2002-2013, Tingkat Inflasi periode 2002-2013,</p>	<p>1. Secara parsial suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap realisasi investasi sector perumahan di kota Makassar.</p> <p>2. Secara parsial PDRB mempunyai pengaruh signifikan dan positif terhadap realisasi investasi sector perumahan.</p> <p>3. Secara parsial inflasi tidak signifikan berpengaruh terhadap investasi sector perumahan.</p>
5.	<p>Analisis Pengaruh Nilai Ekspor, Upah Pekerja dan Produk Domestik</p>	<p>Metode <i>Ordinary Least Square</i></p>	<p>1. Secara signifikan nilai ekspor berpengaruh nyata dan memiliki</p>

	<p>Regional Bruto (PDRB) terhadap Penanaman Modal Asing (PMA) di Sumatera Utara</p> <p>Dayurni Lestari, Simatupang. 2018</p> <p>Variabel dependent: Penanaman Modal Asing</p> <p>Variabel independent: Nilai Ekspor, Upah Pekerja dan PDRB</p>	<p>Data yang digunakan yaitu: Penanaman Modal Asing di Provinsi Sumatera Utara tahun 1996-2016, Nilai Ekpor Provinsi Sumatera Utara tahun 1996-2016, Upah Pekerja di 1996-2016, Upah Pekerja di Sumatera tahun 1996-2016, PDRB di Provinsi Sumatera Utara tahun 1996-2016</p>	<p>pengaruh positif terhadap PMA di Sumatera Utara.</p> <p>2. Upah pekerja mempunyai pengaruh negative terhadap PMA di Provinsi Sumatera Utara</p> <p>3. PDRB secara signifikan berpengaruh nyata dan memiliki pengaruh positif terhadap PMA di Sumatera Utara</p>
6.	<p>Analisis Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap PMA dan PMDN di Propinsi Jawa Tengah (tahun 1970-2000)</p> <p>Tesis</p>	<p>Regresi Berganda dengan metode OLS</p> <p>Data yang digunakan adalah data realisasi PMA dan PMDN Propinsi Jawa Tengah</p>	<p>1. Factor-faktor yang mempengaruhi secara nyata terhadap PMA adalah: PDRB berpengaruh positif dan tingkat suku bunga internasional</p>

	<p>Prambudi Traju T. 2003</p> <p>Variabel dependent: PMA dan PMDN</p> <p>Variabel independent: LIBOR (suku bunga internasional), SKB (suku bunga pinjaman), PDRB, Kapital</p>	<p>tahun 1970-2000, PDRB di Propinsi Jawa Tengah tahun 1970-2000, tingkat suku bunga internasional di Propinsi Jawa Tengah tahun 1970-2000, dan panjang jalan beraspal di Propinsi Jawa Tengah tahun 1970-2000</p>	<p>(LIBOR) berpengaruh negative. Panjang jalan berpengaruh positif.</p> <p>2. Factor-faktor yang mempengaruhi secara nyata terhadap PMDN: SKB berpengaruh negative, PDRB berpengaruh positif dan panjang jalan berpengaruh positif.</p>
--	---	--	---

2.2 LANDASAN TEORI

2.2.1 Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB)

Menurut Bank Indonesia, pengertian PDRB atas dasar harga berlaku menggambarkan nilai tambah barang dan jasa yang dihitung menggunakan harga pada tahun berjalan, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan adalah nilai tambah barang dan jasa tersebut yang dihitung menggunakan harga yang berlaku pada satu tahun tertentu sebagai tahun dasar. Kemudian PDRB menurut harga berlaku dapat

digunakan untuk mengetahui kemampuan sumber daya ekonomi, pergeseran, dan struktur ekonomi suatu daerah. Sementara itu, PDRB konstan digunakan untuk mengetahui pertumbuhan ekonomi secara riil dari tahun ke tahun atau pertumbuhan ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh faktor harga.

Secara konseptual perhitungan Produk Domestik Regional Bruto dapat menggunakan tiga macam pendekatan, yaitu:

- Pendekatan Produksi: Produk Domestik Regional Bruto adalah jumlah nilai tambah atas barang dan jasa yang dihasilkan oleh berbagai unit produksi di wilayah suatu daerah dalam jangka waktu tertentu (biasanya satu tahun). Unit-unit produksinya dikelompokkan dalam 9 lapangan usaha (sektor), antara lain:

(1) pertanian, peternakan, kehutanan dan perikanan

(2) pertambangan dan penggalian

(3) industri pengolahan

(4) listrik, gas dan air bersih

(5) konstruksi

(6) perdagangan, hotel dan restoran

(7) pengangkutan dan komunikasi

(8) keuangan, real estate dan jasa perusahaan

(9) jasa-jasa (termasuk jasa pemerintah)

- Pendekatan Pengeluaran: Produk Domestik Regional Bruto adalah semua komponen permintaan akhir yang terdiri dari :
 - (1) Pengeluaran konsumsi rumah tangga dan lembaga swasta nirlaba
 - (2) konsumsi pemerintah
 - (3) pembentukan modal tetap domestik bruto
 - (4) perubahan inventori
 - (5) ekspor neto (merupakan ekspor dikurangi impor)
- Pendekatan Pendapatan: Produk Domestik Regional Bruto adalah jumlah balas jasa yang diterima oleh faktor-faktor produksi yang ikut serta dalam proses produksi di suatu daerah dalam jangka waktu tertentu. Balas jasa tersebut adalah upah dan gaji, sewa tanah, bunga modal dan keuntungan. Semuanya sebelum dipotong pajak penghasilan dan pajak langsung lainnya. Dalam pengertian ini, PDRB mencakup juga penyusutan dan pajak tidak langsung neto (pajak tak langsung dikurangi subsidi).

Dalam penelitian ini jenis perhitungan Pendapatan Domestik Bruto atau bisa disebut juga *Gross Domestic Product* (GDP) melalui pendekatan produksi, yaitu yang mencakup Konstruksi dan juga Real Estate.

$$\text{GDP} = C + I + G + (X-M)$$

$$\text{GDP} = \text{Pendapatan Nasional}$$

$$C = \text{Konsumsi}$$

I = Investasi

G = Pengeluaran Pemerintah

X = Ekspor

M = Impor

GDP dalam penelitian ini yang lebih spesifik adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB Menurut Tarigan (2005;18) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) adalah penjumlahan hasil dari nilai tambah (value added) dari seluruh sector unit produksi (lapangan usaha) dalam satu tahun. Dalam unit produksi tersebut menghasilkan barang dan jasa serta berada dalam semua sektor.

Sukirno (2001:34-35) mengemukakan bahwa produk domestik regional bruto atau pendapatan domestik regional bruto pada harga berlaku adalah nilai barang-barang dan jasa-jasa yang dihasilkan suatu negara dalam satu tahun dan dinilai menurut harga-harga yang berlaku pada tahun tersebut.

Menurut BPS, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan nilai barang-barang dan jasa-jasa yang di produksikan di dalam suatu negara tertentu dan dalam satu tahun tertentu. Salah satu manfaat dari PDRB ialah untuk mengetahui tingkat produk yang dihasilkan oleh seluruh faktor produksi, besarnya pertumbuhan ekonomi ekonomi dan struktur perekonomian pada suatu periode di suatu daerah tertentu. Pertumbuhan ekonomi ekonomi dapat diketahui jika data PDRB dilihat dari perbandingan antara besaran (nilai) atas dasar harga konstan, sedangkan struktur

ekonomi dapat dilihat dari besarnya sumbangan masing-masing sektor ekonomi terhadap total PDRB.

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah PDRB perkapita. PDRB perkapita atau pendapatan regional perkapita adalah pendapatan regional dibagi dengan jumlah penduduk yang tinggal di daerah itu, maka akan dihasilkan suatu pendapatan perkapita.

Nasution (2010) menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan PDRB di Indonesia yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Bagi Hasil (DBH), inflasi, Penanaman Modal Asing (PMA), Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), Pengeluaran pemerintah daerah, dan tenaga kerja.

2.2.2 Pertumbuhan ekonomi Ekonomi

Pertumbuhan Ekonomi adalah perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang di produksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat meningkat (Sadono Sukirno, 2004). Menurut Sukirno (2012:29), pertumbuhan ekonomi adalah perkembangan kegiatan ekonomi yang berlaku dari waktu ke waktu dan menyebabkan pendapatan nasional riil semakin berkembang. Tingkat pertumbuhan ekonomi menunjukkan presentasi kenaikan pendapatan nasional riil pada suatu tahun tertentu apabila dibandingkan dengan pendapatan nasional riil pada tahun sebelumnya.

Menurut Mudrajad Kuncoro (1997:38), terdapat Teori Pertumbuhan Linier yaitu:

a. Teori Pertumbuhan Adam Smith

Adam Smith membagi pertumbuhan ekonomi menjadi 5 tahap yang berurutan, yaitu dimulai dari masa perburuan, masa berternak, masa bercocok tanam, perdagangan dan yang terakhir adalah tahap perindustrian. Berdasarkan teori ini, masyarakat akan bergerak dari masyarakat tradisional ke masyarakat modern yang kapitalis. Dalam prosesnya, pertumbuhan ekonomi akan semakin meningkat dengan adanya sistem pembagian kerja antar pelaku ekonomi. Dalam hal ini Adam Smith memandang pekerja sebagai salah satu input (masukan) bagi proses produksi.

b. Teori Pembangunan Karl Marx

Berdasarkan teori pembangunan yang dikemukakannya, Karl Marx selalu mendasarkan argumennya pada asumsi bahwa masyarakat pada dasarnya terbagi menjadi 2 golongan. Yang pertama, masyarakat pemilik tanah dan masyarakat bukan pemilik tanah, kemudian yang kedua masyarakat pemilik modal dan masyarakat bukan pemilik modal.

c. Teori Pertumbuhan Rostow

Teori pertumbuhan ekonomi yang dikemukakan oleh Rostow merupakan garda depan dari *linier stage of growth theory*. Pada periode 1950-1960 teori Rostow banyak mempengaruhi pandangan dan persepsi para ahli

ekonomi mengenai strategi pembangunan yang harus dilakukan. Teori Rostow ini berdasarkan pengalaman pembangunan yang telah dialami oleh negara-negara maju terutama di Eropa. Dalam teori Rostow terdapat 5 tahap proses pembangunan ekonomi suatu negara yaitu: Tahap perekonomian tradisional, Tahap prakondisi tinggal landas, Tahap tinggal landas, Tahap menuju kedewasaan, dan Tahap konsumsi massa tinggi.

Sedangkan menurut Sukirno (2000:448-450) terdapat teori-teori pertumbuhan ekonomi klasik dan neo-klasik, berikut adalah uraiannya:

a. Teori Pertumbuhan Ekonomi Klasik

Dalam teori ini para ahli ekonomi klasik dalam menganalisa suatu kondisi masalah-masalah perkembangan perekonomian dalam jangka panjang dan mengetahui berbagai macam proses perkembangannya.

Berikut pembahasan oleh para ahli ekonomi klasik:

1. Pandangan Adam Smith

Adam Smith mengemukakan indikator yang dianggap penting peranannya dalam menentukan suatu pertumbuhan ekonomi. Menurut analisisnya yang *pertama*, pasar bebas memiliki peran yaitu dimana pasar bebas akan meningkatkan kegiatan perekonomian yang lebih efisien dan kuat. *Kedua*, perluasan pasar ke berbagai perusahaan yang meningkatkan produksinya untuk meningkatkan konsumsi masyarakat dan mendapatkan keuntungan. *Ketiga*, spesialisasi yang menimbulkan kemajuan teknologi

spesialis dalam kegiatan perekonomian dengan mendukung perluasan pasar dan meningkatkan produktivitas dengan menggunakan perkembangan teknologi modern untuk mendukung produktivitas para pekerja dan mencapai perluasan pasar yang lebih luas lagi.

2. Pandangan Malthus dan Ricardo

Menurut Malthus dan Ricardo perkembangan pertumbuhan ekonomi berada pada subsistem, dimana tenaga kerja yang digunakan lebih banyak dibandingkan dengan faktor produksi lain oleh sebab itu, akan mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan ketika pertumbuhan penduduk berkembang tetapi tidak disertai peningkatan sumber daya yang lain maka akan mencapai kesejahteraan yang rendah.

3. Teori Schumpeter

Dalam teori ini Schumpeter mengemukakan analisa terbarunya bahwa intisari dari pertumbuhan ekonomi adalah sebab konjungtur. Schumpeter mengatakan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak berlangsung secara terus-menerus, tetapi beberapa saat tertentu mengalami kelambatan. Konjungtur disebabkan karena para pelaku usaha yang melakukan berbagai inovasi dalam usahanya untuk menghasilkan barang maupun jasa, sebelum dilakukannya inovasi terbaru para pelaku usaha membutuhkan modal untuk investasi dan peningkatan kegiatan perekonomian tumbuh karena adanya investasi.

4. Teori Harrod-Domar

Dalam teori ini Harrod-Domar melengkapi analisis Keynes yang menyatakan penentuan tingkat kegiatan ekonomi, dijelaskan bahwa pembelanjaan secara agregat dapat menjadi penentu peningkatan suatu kegiatan perekonomian. Kemudian Keynes mengembangkan analisa konsumsi rumah tangga dan nvestasi perusahaan yang dapat meningkatkan pendapatan nasional. Sedangkan menurut analisis Harrod-Domar bahwa akibat yang ditimbulkan dalam investasi akan menyebabkan peningkatan jumlah barang-barang modal dan jumlah barang-barang modal harus menunjukkan peningkatan permintaan agregat.

b. Teori Pertumbuhan Ekonomi Neo-klasik

Dalam analisis teori neo-klasik, pertumbuhan ekonomi ekonomi tidak berdasarkan permintaan masyarakat melainkan melihat seberapa jauh perkembangan perekonomian yang tergantung dari peningkatan faktor produksi dan kemajuan teknologi (Jhingan, 2004:265). Para ahli ekonomi yang menjadi pencetus dari pengembangan teori tersebut diantaranya:

1. Teori J.E.Meade

Professor J.E.Meade mengemukakan bahwa untuk membangun suatu model pertumbuhan ekonomi neo-klasik dapat dijelaskan melalui bentuk yang paling mendasar yaitu sistem ekonomi akan berkembang selama proses pertumbuhan mencapai keseimbangan.

2. Teori Solow

Untuk mengetahui maju atau tidaknya suatu perekonomian diperlukan adanya suatu alat pengukur yang tepat. Sebagai alat pengukur pertumbuhan perekonomian ada beberapa macam yaitu:

a) Produk Domestic Bruto (PDB)

Produk domestik bruto merupakan jumlah barang akhir yang dihasilkan oleh suatu perekonomian dalam satu tahun dan dinyatakan dalam harga pasar.

b) Produk domestik bruto per kapita (pendapatan per kapita)

Produk domestik bruto perkapita merupakan jumlah PDB nasional dibagi dengan jumlah penduduk.

c) Pendapatan per jam kerja

Pendapatan per jam kerja adalah upah atau pendapatan yang dihasilkan per jam kerja. Biasanya disuatu negara yang mempunyai tingkat pendapatan atau upah per jam kerja yang lebih tinggi daripada di negara lain, boleh dikatakan negara yang bersangkutan lebih maju daripada negara yang satunya.

2.2.3 Jumlah Penduduk

Pengertian Penduduk Menurut Jonny Purba

Penduduk adalah orang yang menjadi dirinya pribadi maupun menjadi anggota keluarga, warga negara maupun anggota masyarakat yang memiliki tempat tinggal disuatu tempat di wilayah negara tertentu dan juga pada waktu tertentu.

Pengertian pertumbuhan penduduk

Pertumbuhan penduduk adalah suatu perubahan populasi yang terjadi sewaktu-waktu dan dapat dihitung sebagai perubahan dalam jumlah individu atau dalam sebuah populasi menggunakan satuan “per waktu unit” untuk pengukuran.

Faktor yang mempengaruhi pertumbuhan penduduk, diantaranya:

1. Fertilitas atau kelahiran, yaitu berkaitan dengan peranan kelahiran pada perubahan penduduk. Dimana kelahiran seorang anak akan menambah jumlah penduduk suatu daerah.
2. Mortalitas atau kematian, yaitu salah satu komponen demografi yang dapat mempengaruhi perubahan penduduk. Kematian seorang individu akan mengurangi jumlah penduduk suatu daerah.
3. Migrasi, yaitu perpindahan penduduk dengan tujuan untuk menetap dari suatu tempat tinggal ke tempat tinggal lain. Migrasi dapat terjadi melampaui batas negara ataupun batas administrative (batas bagian dalam suatu negara). Migrasi tersebut sering diartikan sebagai perpindahan yang relative permanen (menetap) dari suatu daerah ke daerah lain.

Mankiw dalam Oktavia (2005) juga menyebutkan bahwa jika diasumsikan terjadi pertumbuhan tenaga kerja (akibat pertumbuhan penduduk), pada jangka pendek, pertumbuhan output akan melambat karena adanya diminishing return dan perekonomian akan mengalami konvergensi ke arah tingkat pertumbuhan steady-state

yang konstan (yaitu tidak ada pertumbuhan ekonomi per kapita). Jadi, model Solow memprediksikan bahwa pertumbuhan penduduk akan memengaruhi *standard of living* suatu negara yang dicerminkan dalam PDB per kapita. Negara-negara yang pertumbuhan penduduknya tinggi akan memiliki tingkat GDP per kapita yang rendah, dan begitu pula sebaliknya.

2.2.4 Teori Investasi

Investasi atau yang biasa disebut penanaman modal merupakan komponen kedua yang membentuk tingkat pengeluaran agregat. Kegiatan penanaman modal atau investasi dalam suatu perekonomian dapat mendorong naik turunnya tingkat perekonomian negara yang bersangkutan. Hal ini karena investasi mampu meningkatkan produksi dan kesempatan kerja. Investasi juga merupakan pengeluaran perusahaan dan pemerintah secara keseluruhan untuk membeli barang-barang modal riil baik untuk mendirikan perusahaan baru maupun untuk memperluas usaha yang telah ada dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar dari pada biaya modal yang dikeluarkan untuk melakukan investasi. Dengan demikian investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau penanaman modal untuk membeli barang-barang modal dan perlengkapan produksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian. (Sukirno:2001)

Menurut Sukirno, secara garis besar investasi dapat digolongkan menjadi tiga yaitu antara lain:

- 1) *Autonomous Investment*, yaitu investasi yang tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, misalnya investasi pada prasarana jalan dan irigasi. Investasi jenis ini biasanya lebih banyak dilakukan oleh sektor pemerintahan, karena investasi ini akan menyangkut banyak aspek social budaya yang ada di masyarakat.
- 2) *Induced investment*, yaitu macam investasi yang mempunyai kaitan dengan tingkat pendapatan, contohnya adanya kenaikan pendapatan yang ada pada masyarakat di suatu tempat atau negara menyebabkan kenaikan kebutuhan barang tertentu. Kenaikan atau pertambahan permintaan terhadap barang sudah tentu akan mendorong untuk melakukan investasi.
- 3) Investasi yang sifatnya dipengaruhi oleh adanya kenaikan tingkat bunga uang atas modal yang berlaku di masyarakat.

Nopirin (2000), Investasi merupakan salah satu komponen yang penting dalam PDB (Produk Domestik Bruto). Menurutnya factor yang mempengaruhi investasi diantaranya adalah tingkat bunga, penyusutan, kebijaksanaan pemerintah, perkiraan tentang penjualan dan kebijaksanaan ekonomi. Peran investasi dalam kegiatan perekonomian dan meningkatkan kerja sangat penting. Peranan ini bersumber dari fungsi kegiatan investasi dalam perekonomian:

- 1) Investasi merupakan salah satu komponen agregat dan pendapatan nasional. Peningkatan ini akan selalu diikuti oleh pertambahan dalam kesempatan kerja.

- 2) Pertambahan barang modal sebagai akibat investasi akan menambahkan kapasitas produksi dimasa yang akan datang dan perkembangan ini akan menstimulur perubahan produksi nasional dan kesempatan kerja.
- 3) Investasi selalu diikuti oleh perkembangan teknologi, sehingga perkembangan teknologi akan memberikan sumbangan penting atas kenaikan produktivitas dan pendapatan perkapita masyarakat.

Dari teori diatas, kegiatan investasi dibagi menjadi 2 macam yaitu:

a. Investasi Penanaman Modal Asing (PMA)

PMA adalah kegiatan menanamkan modal MA adalah kegiatan menanamkan modal untuk melakukan usaha diwilayah Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun penanam modal dalam negeri. Ketentuan mengenai penanaman modal diatur dalam Undang-undang No.25 Tahun 2005 tentang Penanaman Modal.

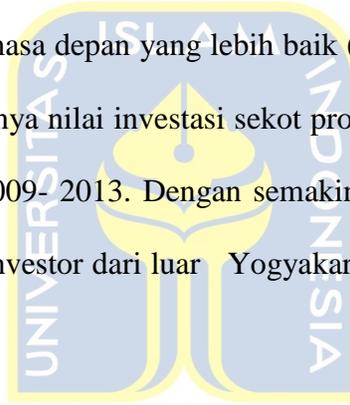
b. Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN)

PMDN adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha diwilayah Negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri. Ketentuan mengenai Penanaman Modal diatur dalam Undang-undang No. 25 Tahun 2005 tentang Penanaman Modal.

Investasi Real Estate atau disebut juga dengan investasi sektor properti. Hal ini merupakan pengertian dari *Real Property is the interest, benefit and rights inherent*

in the ownership of real estate yang artinya kepentingan, keuntungan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah dan bangunan beserta perbaikan yang menyatu terhadapnya (Rafitas:2005).

Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti tumbuh dengan pesat. Sementara itu di Negara yang sedang mengalami keterpurukan ekonomi ataupun negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan properti yang naik cukup pesat dapat menandakan mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik (Rafitas, 2005). Perbaikan ini di tandai dengan meningkatnya nilai investasi sektor properti atau Real Estate di Provinsi Yogyakarta dari tahun 2009- 2013. Dengan semakin bertambahnya penduduk maka akan meningkat jumlah investor dari luar Yogyakarta terutama pada sector property atau Real Estate tersebut.



2.3 Hubungan Antara Variabel Dependen dengan Variabel Independen

2.3.1 Hubungan Variabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) perkapita dengan Variabel Investasi Real Estate

PDRB merupakan nilai tambah bruto atau nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh unit-unit produksi di dalam suatu wilayah atau region dalam suatu periode tertentu, biasanya satu tahun. PDRB itu jumlah nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan dari seluruh kegiatan perekonomian pada seluruh wilayah dalam periode tahun tertentu yang umumnya dalam waktu satu tahun.

Suatu daerah memiliki tingkat PDRB yang tinggi berarti tingkat produktifitas dari output-output yang dihasilkan dari setiap sector industry banyak. Jika hal ini terjadi maka akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang baik, maka akan meningkatkan minat investor untuk semakin yakin menanamkan modalnya di daerah tersebut karena daerah tersebut berarti memiliki prospek yang cerah dalam dunia pengembangan investasi.

2.3.2 Hubungan Variabel Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dengan Variabel Investasi Real Estate

Pertumbuhan Ekonomi adalah perkembangan kegiatan ekonomi yang berlaku dari waktu ke waktu, hal ini menyebabkan pendapatan nasional riil semakin berkembang. Tingkat pertumbuhan ekonomi menunjukkan presentasi kenaikan pendapatan nasional riil pada suatu tahun tertentu apabila dibandingkan dengan pendapatan nasional riil pada tahun sebelumnya.

Apabila suatu daerah memiliki pertumbuhan ekonomi ekonomi yang tinggi berarti daerah tersebut memiliki pendapatan nasional riil yang tinggi pula. Pendapatan nasional riil dapat berhubungan pula dengan tingkat investasi Real Estate di DIY. Sebab ketika pendapatan nasional suatu daerah tinggi maka kemampuan daya beli masyarakat provinsi DIY untuk memiliki investasi akan meningkat. Sehingga dapat dikatakan perkembangan investasi yang ada di provinsi DIY ini dapat dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi masyarakat DIY.

2.3.3 Hubungan Variabel Jumlah Penduduk dengan Variabel Investasi Real Estate

Penduduk ialah orang yang menjadi dirinya pribadi maupun menjadi anggota keluarga, warga negara maupun anggota masyarakat yang memiliki tempat tinggal disuatu tempat di wilayah negara tertentu dan juga pada waktu tertentu.

Pertumbuhan penduduk adalah suatu perubahan populasi yang terjadi sewaktu-waktu dan bisa dihitung sebagai perubahan dalam jumlah individu atau dalam sebuah populasi menggunakan satuan “per waktu unit” untuk pengukuran.

Jika pada suatu daerah memiliki jumlah penduduk yang cukup banyak dan pertumbuhan penduduk di daerah itu tinggi maka daya beli masyarakat terhadap kebutuhan rumah atau tempat tinggal juga akan meningkat. Ketika hal itu terjadi maka peluang investasi real estate di daerah tersebut akan meningkat seiring dengan peningkatan jumlah penduduk daerah tersebut.

2.4 Hipotesis

Hipotesis adalah kesimpulan yang bersifat sementara dan dianggap benar, agar dapat ditarik konsekuensi logis dandengan cara ini kemudian diadakan pengujian tentang kebenarannya, dapat menggunakan data-data hasil penelitian. Agar penelitian ini mempunyai arah yang sesuai dengan yang diinginkan maka disusun hipotesis sebagai berikut:

1. Diduga Produk Regional Domestik Bruto perkapita berpengaruh positif terhadap Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing di DIY sector Real Estate.
2. Diduga pertumbuhan ekonomi ekonomi berpengaruh positif terhadap Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing di DIY sector Real Estate.
3. Diduga jumlah penduduk berpengaruh positif terhadap Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing di DIY sector Real Estate.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Dalam penelitian ini Investasi PMDN dan PMA sector Real Estate digunakan sebagai variabel dependen yang merupakan tipe variabel yang dijelaskan atau dipengaruhi oleh variabel bebas, sedangkan variabel independen yang digunakan adalah PDRB perkapita, Pertumbuhan Ekonomi dan Jumlah Penduduk. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder menggunakan *cross section* dari masing-masing Kabupaten/Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2009-2013.

Adapun definisi operasi variabel yang digunakan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

a. Variabel dependen

Investasi PMDN dan PMA (Y): realisasi investasi PMDN dan PMA pada Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul dan Kota Yogyakarta tahun 2009-2013. Sumber data yang diperoleh dari (Badan Koordinasi Penanaman Modal) BKPM dan satuannya dalam juta rupiah.

b. Variabel independen

1. PDRB atas dasar harga konstan 2000 (X1): Pengeluaran Konsumsi Pemerintah atas dasar harga konstan diperoleh dengan menggunakan

Metode Deflasi dan Ekstrapolasi. Dalam penelitian ini adalah PDRB perkapita pada Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul dan Kota Yogyakarta tahun 2009-2013. Sumber data yang digunakan diperoleh dari BPS dan satuannya dalam juta rupiah.

2. Pertumbuhan ekonomi ekonomi (X2): pertumbuhan ekonomi ekonomi merupakan perkembangan pertumbuhan ekonomi dari tahun sebelumnya sampai pada tahun tersebut dan menyebabkan pendapatan nasional riil semakin berkembang. Dalam penelitian ini adalah pertumbuhan ekonomi ekonomi pada Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul dan Kota Yogyakarta tahun 2009-2013. Sumber data yang digunakan diperoleh dari BPS dan satuannya dalam persentase.
3. Jumlah Penduduk (X3): jumlah penduduk atau orang yang tinggal dan menetap di suatu wilayah. Dalam penelitian ini adalah Jumlah Penduduk pada Kabupaten Bantul, Kabupaten Sleman, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul dan Kota Yogyakarta tahun 2009-2013. Sumber data yang digunakan diperoleh dari BPS dan satuannya adalah jiwa.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini yaitu menggunakan data sekunder dengan periode 2009-2013. Data dalam penelitian ini diperoleh dari BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal) DIY, BPS (Badan Pusat Statistik) Provinsi DIY, internet dan penelitian lain yang terkait.

3.3 Metode Analisis Penelitian

3.3.1 Model Regresi Data Panel

Dalam penelitian ini menggunakan model regresi data panel. Karena jenis data yang digunakan adalah data panel, metode ini memberikan lebih banyak kelebihan antara lain data panel menyediakan data yang lebih banyak karena merupakan penggabungan dari dua jenis data yaitu *time series* dan *cross section* sehingga menghasilkan *degree of freedom* yang lebih besar. Analisis ini dapat menjelaskan hubungan antara variabel dependen berupa Investasi dan variabel independen yang berupa PDRB perkapita, pertumbuhan ekonomi ekonomi dan jumlah penduduk. Model yang digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel independent dan variabel dependen adalah sebagai berikut:

$$\text{Persamaan model: } Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Keterangan:

Y: Investasi PMDN dan PMA di provinsi DIY

X₁: PDRB provinsi DIY

X₂: Pertumbuhan Ekonomi provinsi DIY

X₃: Jumlah Penduduk di provinsi DIY

Selanjutnya persamaan regresi dianalisis menggunakan data variabel dependen dan variabel independen dengan menggunakan 3 metode diantaranya:

3.3.2 *Pooled Least Square (PLS) atau Metode Common*

Metode *common effect* merupakan metode utama yang digunakan dengan mengestimasi data panel dengan cara menggambarkan data *cross section* dan *time series* tanpa melihat perbedaan antar waktu dan individu yang akan menghasilkan banyaknya observasi. Persamaan metode *common effect* adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \beta_0 + \beta_1 X_{1it} + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

Dimana: i = banyaknya observasi (1,2,...,n)

t = banyaknya waktu (1,2,...,t)

$n \times t$ = banyaknya data panel

ε = residual

asumsi dasar pada pendekatan PLS ini adalah nilai intersep dan nilai slope antar unit *cross section* dan unit *time series* adalah sama.

3.3.3 *Fixed Effect Model (FEM)*

Metode Fixed Effect merupakan metode yang sederhana untuk mengetahui adanya perbedaan antara obyek dengan konstanta antar obyek. Diasumsikan intersep antar individu berbeda namun slopenya tetap sama antar individu. Persamaan regresi metode *fixed effect* adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \alpha_i + \beta_j X_{itj} + \sum_{i=2}^n \alpha_i D_i + U_{it} \quad (2)$$

$i = 1, \dots, N$ dan $t = 1, \dots, K$

keterangan:

Y_{it} = variabel terikat di waktu t untuk unit cross section i

α_i = intersep yang berubah – ubah antar unit cross section

X_{itj} = variabel bebas ke- j di waktu t untuk unit cross section i

β_j = parameter untuk variabel bebas ke- j

U_{it} = komponen error di waktu t untuk unit cross section i

Sumber: Gujarati 2013

3.3.4 *Random Effect Model*

Widarjono (2013) menjelaskan bahwa variabel dummy dimasukkan dalam model *fixed effect* hal ini bertujuan untuk mewakili ketidaktahuan kita tentang model yang sebenarnya. Namun, ini juga membawa konsekuensi berkurangnya derajat kebebasan yang pada akhirnya mengurangi efisiensi parameter. Masalah ini bisa diatasi dengan menggunakan variabel gangguan (*error term*) dapat disebut juga metode *random effect*. Persamaan model *random effect* adalah sebagai berikut:

$$Y_{it} = \alpha + \beta_j X_{itj} + \rightarrow u_{it} = u_i + v_t \quad (3)$$

$i = 1, \dots, N$ dan $t = 1, \dots, K$

3.4 Pemilihan Model

Dalam penelitian ini untuk menguji kebaikan model dapat diambil dari ketiga model pada teknik estimasi model dengan data panel menggunakan *chow test* dan *Hausman Test*.

3.4.1 Chow Test

Chow Test adalah pengujian F-statistik untuk memilih model yang digunakan untuk membandingkan model *common effect* dengan *fixed effect*, ketika nilai probabilitas Cross-section Chi-square lebih kecil dari 0.05 maka model yang digunakan adalah model *fixed effect*. Sebaliknya, jika nilai probabilitas Cross-section Chi-square lebih besar dari 0.05 maka model yang digunakan adalah *common effect*.

3.4.2 Hausman Test

Hausman Test adalah uji yang digunakan untuk memilih model yang paling tepat apakah menggunakan *Fixed Effect* atau *Random Effect*. Hasil penentuan dari Uji Hausman diperoleh dari membandingkan nilai statistic *chi-square* dengan nilai kritis *chi-square*, derajat kebebasan (df) yang digunakan adalah sebanyak k (jumlah variabel independent).

Hipotesis yang berlaku sebagai berikut:

Apabila nilai statistik Uji Hausman lebih besar dari nilai kritisnya maka gagal menolak H_0 dan menggunakan model *random effect*, apabila nilai statistic Uji

Hausman lebih kecil dari nilai kritisnya maka menolak H_0 dan menggunakan model *fixed effect*.

3.5 Analisis Statistik

3.5.1 Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi digunakan untuk mengukur kesetaraan hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen. Nilai R^2 (koefisien determinasi) dilakukan untuk melihat seberapa besarkah pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen. Nilai R^2 yang berkisar antara 0-1 apabila mendekati nilai 0 maka pengaruh semua variabel independen terhadap variabel dependen kecil, sebaliknya apabila R^2 mendekati nilai 1 maka pengaruh semua variabel independent terhadap variabel dependen besar.

3.5.2 Uji F (Uji Serempak)

Uji F ini bertujuan untuk apakah variabel independen yang digunakan dalam model ini memiliki pengaruh secara bersama-sama terhadap variabel dependen. Uji F digunakan sebagai pengujian pengaruh semua variabel independent terhadap variabel dependen. Hipotesis dalam pengujian ini sebagai berikut:

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

variabel bebas secara serentak tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

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

variabel bebas secara serentak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

Kriteria pengambilan keputusan dalam penelitian ini:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yang berarti secara signifikan variabel independent tersebut bersama-sama dapat mempengaruhi variabel dependen.
2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yang berarti secara signifikan variabel independent tersebut bersama-sama tidak mempengaruhi variabel dependen.

3.5.3 Uji t-stat

Uji t ini digunakan untuk mengetahui ada atau tidak pengaruh dari variabel independent terhadap variabel dependen secara individual dan dianggap variabel independent yang lebih konstan.

Hipotesis alternatifnya yaitu:

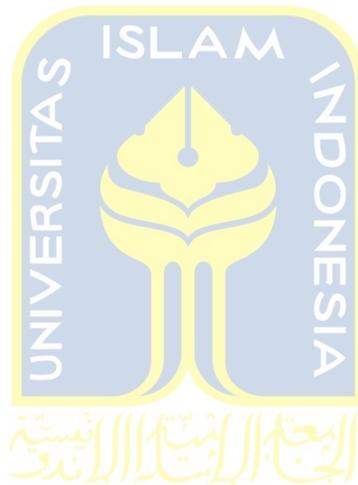
$$H_0: \beta_1 \leq 0$$

$$H_a: \beta_1 > 0$$

Kriteria pengambilan keputusan dalam penelitian ini:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yang berarti secara bersama-sama variabel independent secara signifikan mempengaruhi variabel dependen.

2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yang berarti secara bersama-sama variabel independent secara signifikan tidak mempengaruhi variabel dependen.



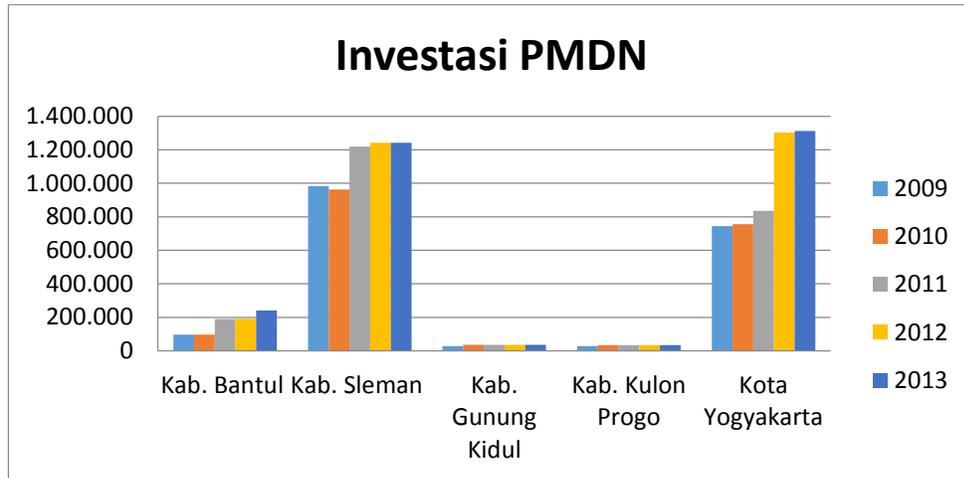
BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

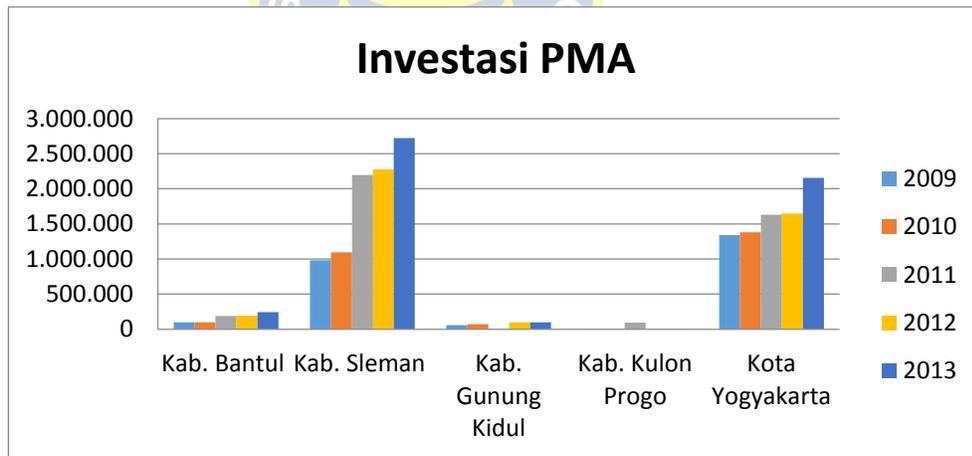
4.1 Deskripsi Data Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) perkapita, Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dan Jumlah Penduduk terhadap Investasi Real Estate yang di peroleh dari 5 Kabupaten/Kota yang terdapat di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) selama 5 tahun dari tahun 2009 sampa tahun 2013. *Software* yang digunakan untuk penelitian ini menggunakan *Eviews 9*, dan untuk mengolah data menggunakan model regresi data panel. Analisis hasil regresi ini menjelaskan model regresi dan ujinya sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan untuk mendapatkan model yang terbaik sehingga dapat menjelaskan permasalahan-permasalahan yang akan dijawab dari rumusan masalah dan sesuai dengan tujuan dari penelitian.

Berikut adalah perbandingan realisasi investasi dalam kategori real estae antar Kabupaten/Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta:



Gambar 4.1
Grafik Investasi PMDN di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013



Gambar 4.2
Grafik Investasi PMA di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013

Berdasarkan gambar 4.1 dan gambar 4.2, Investasi di kabupaten Bantul mengalami peningkatan setiap tahunnya. Perbandingan antara investasi PMDN dan Investasi PMA cukup terlihat signifikan, lebih besar investasi PMA. Hal ini disebabkan

oleh banyaknya investor asing yang tertarik memiliki real estate di kabupaten Bantul ini.

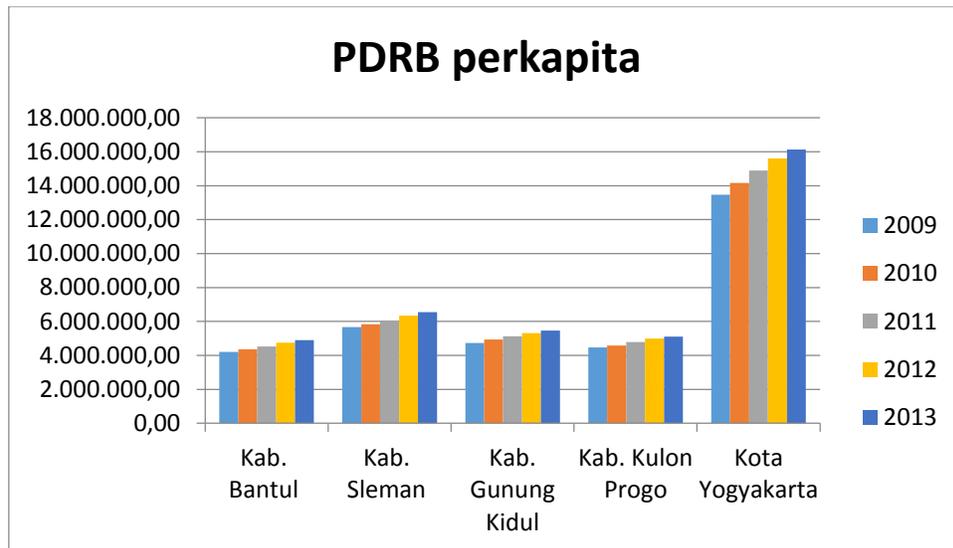
Diketahui bahwa di kabupaten Sleman ini mengalami peningkatan investasi di setiap tahunnya, serta peningkatan paling tinggi berada pada investasi PMA di tahun 2013. Hal ini dikarenakan Sleman memiliki iklim yang baik untuk mengembangkan investasi di bidang real estate.

Diketahui bahwa di kabupaten Gunung Kidul ini mengalami peningkatan investasi ditahun 2009-2010 dan merata di tahun 2011-2013 , serta peningkatan paling tinggi berada pada investasi PMA di tahun 2013. Hal ini dikarenakan Gunung Kidul pada tahun 2009-2012 kurang memiliki daya tarik bagi investor, sehingga peningkatannya cenderung sedikit dan hampir tetap.

Terlihat bahwa di kabupaten Kulon Progo mengalami peningkatan investasi yang konstan atau tidak berubah, serta peningkatan yang paling tinggi adalah investasi PMA pada tahun 2011. Hal ini bisa disebabkan oleh kurangnya minat investor asing karena belum berkembangnya perekonomian di wilayah ini. Sehingga investor belum tertarik untuk menanamkan modalnya di Kabupaten Kulon Progo.

Diketahui bahwa di kota Yogyakarta ini mengalami peningkatan yang relative tinggi dan pada tahun 2013 investasi PMA meningkat cukup signifikan. Hal ini di sebabkan oleh pembangunan di kota Yogyakarta yang membaik dan iklim yang bagus untuk mengembangkan investasi real estate.

Berikut adalah perbandingan PDRB perkapita atas dasar harga konstan 2000 antar Kabupaten/Kota yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta:



Gambar 4.3.

Grafik PDRB perkapita di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013

Menurut Gambar 4.3 di Kabupaten Bantul itu sendiri PDRB perkapita tiap tahunnya meningkat, tidak secara signifikan namun cenderung konstan. Dikarenakan iklim produksi di kabupaten tersebut meningkat sedikit demi sedikit. Sehingga pengaruhnya terhadap investasi adalah investor belum tertarik untuk menanamkan modalnya di kabupaten bantul. Kemudian, di Kabupaten Sleman PDRB perkapita peningkatannya hampir sama seperti kabupaten bantul, yaitu meningkat tetapi tidak banyak.

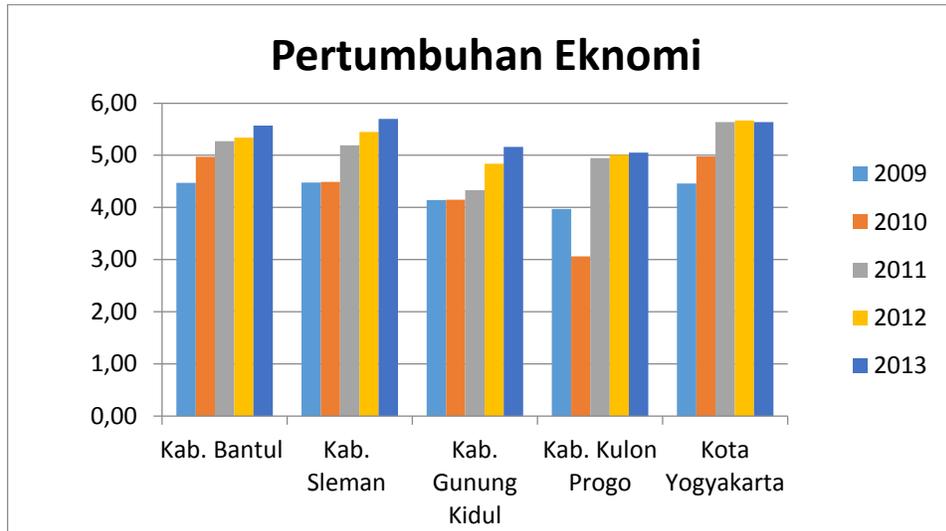
Menurut Gambar 4.3 Kabupaten Gunung Kidul memiliki PDRB perkapita yang cenderung konstan. Hal ini dikarenakan sector pariwisata di Gunung Kidul belum

berkembang dan mereka masih mengandalkan sector pertanian. Oleh karena itu PDRB perkapitanya rendah sehingga investasi pun cenderung konstan.

Sama halnya dengan kabupaten sebelumnya di Kabupaten Kulon Progo pada tahun 2009-2013 belum terlihat sector mana yang dapat dikembangkan sebagai pemasukan daerah, oleh karena itu PDRB perkapita cenderung konstan.

Berbeda dengan yang lain, PDRB perkapita di Kota Yogyakarta secara keseluruhan terlihat meningkat tiap tahunnya dengan jumlah yang relative sama. PDRB perkapita di kota Yogyakarta pada tahun 2009-2013 mengalami peningkatan yang cukup baik. Hal ini disebabkan karena pada tahun tersebut penyerapan tenaga kerja di kota Yogyakarta meningkat kurang lebih 95 persen dari jumlah penduduk. Sehingga dengan peningkatan tenaga kerja tersebut akan meningkatkan jumlah PDRB perkapita dan akan berdampak positif pada investasi di wilayah tersebut.

Berikut adalah perbandingan pertumbuhan ekonomi antar Kabupaten/Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta:



Gambar 4.4

Grafik Pertumbuhan Ekonomi di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013

Berdasarkan Gambar 4.4 di Kabupaten Bantul mengalami pertumbuhan ekonomi yang peningkatannya teratur. Hal ini disebabkan karena PDRB perkapita di kabupaten ini mengalami peningkatan yang sama pula di setiap tahunnya.

Kemudian di Kabupaten Sleman dan Gunung Kidul peningkatannya hamper sama seperti Kabupaten Bantul. Namun di tahun 2009-2010 pertumbuhan ekonomi ekonomi cenderung konstan atau tidak berubah. Hal ini disebabkan oleh iklim perekonomian pada tahun tersebut yang tidak mendukung investasi. Sehingga minat investor untuk menanamkan modalnya di kedua kabupaten ini berkurang.

Sedangkan di Kabupaten Kulon Progo mengalami penurunan pada tahu 2009-2010, karena iklim ekonomi di wilayah tersebut sedang lesu sehingga pertumbuhan ekonominya pun turun. Selain di tahun itu pertumbuhan ekonomi ekonomi wilayah

tersebut cenderung sama. Hal ini disebabkan karena belum adanya peningkatan PDRB perkapita yang cukup signifikan pada tahun 2010-2013.

Terlihat pada Gambar 4.4 di Kota Yogyakarta hanya mengalami peningkatan pada tahun 2009-2011 selebihnya pertumbuhan ekonomi cenderung konstan. Hal ini disebabkan karena perekonomian pada tahun 2009-2011 di kota jogja sedang mengalami peningkatan kemudian di tahun 2012-2013 perekonomian cenderung stagnan atau tidak ada peningkatan.

Berikut adalah perbandingan jumlah penduduk antar Kabupaten/Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta:



Gambar 4.5.

Grafik Jumlah Penduduk di masing-masing kabupaten/kota di DIY tahun 2009-2013

Menurut Gambar 4.5 di Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman jumlah penduduk tiap tahunnya meningkat secara teratur, serta komposisinya hamper sama.

Hal ini karena di wilayah tersebut tidak ada pertumbuhan penduduk atau dapat dikatakan jumlah penduduknya tidak banyak bertambah. Hal ini karena secara umum penduduk di DIY tidak mengalami perubahan hanya banyak pelajar yang tinggal namun tidak menetap.

Kemudian di Kabupaten Gunung Kidul, Kabupaten Kulon Progo dan Kota Yogyakarta juga tidak mengalami perubahan jumlah penduduk. Bahkan bila dibandingkan dengan 2 kabupaten lainnya di wilayah ini jumlah penduduknya cenderung konstan yang berarti dalam setiap kepala keluarga tidak terdapat pertumbuhan atau tidak memiliki anak lebih dari 2. Hal ini disebabkan oleh program pemerintah yaitu KB (Keluarga Berencana) yang dianjurkan setiap keluarga/pasangan hanya memiliki 2 anak.

4.2 Pengujian Kesesuaian Model

4.2.1 Uji Chow

Dalam data panel cara untuk menentukan model *Fixed Effect* dengan *Common Effect* adalah menggunakan *Uji Chow*. Hasil *Uji Chow* dalam penelitian ini ditampilkan dalam tabel berikut ini:

Tabel 4.1

Hasil Uji Chow PMA

Redundant Fixed Effects Tests
Equation: FIXED_PMA
Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	14.687835	(4,17)	0.0000
Cross-section Chi-square	37.356069	4	0.0000

Hasil dari regresi *uji chow* tersebut dapat diperoleh nilai statistic *chi-squarennya* sebesar 37.356069 dengan nilai probabilitas 0.0000. Dengan probabilitas tersebut berarti $0.0000 < 0.05$ (α 5%), artinya menolak H_0 . Kesimpulan yang didapat dari hasil *uji chow* diatas menunjukkan bahwa *Fixed Effect Models* merupakan yang terbaik dibandingkan dengan *Common Effect Models*.

Tabel 4.2

Hasil Uji Chow PMDN

Redundant Fixed Effects Tests
Equation: FIXED_PMDN
Test cross-section fixed effects

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	50.178798	(4,17)	0.0000
Cross-section Chi-square	63.749360	4	0.0000

Hasil dari regresi *uji chow* tersebut dapat diperoleh nolai statistic *chi-squarennya* sebesar 63.749360 dengan nilai probabilitas 0.0000. Dengan probabilitas tersebut berarti $0.0000 < 0.05$ (α 5%), artinya menolak H_0 . Kesimpulan yang didapat dari hasil

uji chow diatas menunjukkan bahwa *Fixed effect Models* merupakan yang terbaik dibandingkan dengan *Common Effect Models*.

4.2.2 Uji Hausman

Dalam data panel cara untuk menentukan model *Fixed Effect* dengan *Random Effect* adalah menggunakan *Uji Hausman* . Hasil *Uji Hausman* dalam penelitian ini ditampilkan dalam tabel berikut ini:

Tabel 4.3

Hasil Uji Hausman PMA

Correlated Random Effects - Hausman Test
Equation: RANDOM_PMA
Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	7.167548	3	0.0667

Hasil dari regresi *uji hausman* tersebut dapat diperoleh nilai statistic *chi-square* sebesar 7.167548 dengan nilai probabilitas 0.0667. Dengan probabilitas tersebut berarti $0.0667 > 0.05$ (α 5%), artinya gagal menolak H_0 . Kesimpulan yang didapat dari hasil *uji hausman* diatas menunjukkan bahwa *Random Effect Models* merupakan yang terbaik dibandingkan dengan *Fixed Effect Models* karena hasil probabilitasnya tidak signifikan.

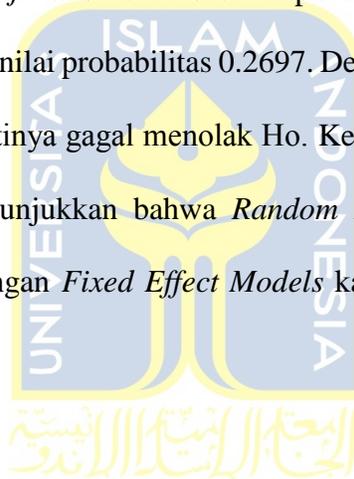
Table 4.4

Hasil Uji Hausman PMDN

Correlated Random Effects - Hausman Test
Equation: RANDOM_PMDN
Test cross-section random effects

Test Summary	Chi-Sq. Statistic	Chi-Sq. d.f.	Prob.
Cross-section random	3.924748	3	0.2697

Hasil dari regresi *uji hausman* tersebut dapat diperoleh nilai statistic *chi-square* sebesar 3.924748 dengan nilai probabilitas 0.2697. Dengan probabilitas tersebut berarti $0.2697 > 0.05$ (α 5%), artinya gagal menolak H_0 . Kesimpulan yang didapat dari hasil *uji hausman* diatas menunjukkan bahwa *Random Effect Models* merupakan yang terbaik dibandingkan dengan *Fixed Effect Models* karena hasil probabilitasnya tidak signifikan.



4.3 Evaluasi Hasil

Model dari hasil regresi yang terbaik adalah *Random Effect Models*. Hasilnya dapat ditampilkan dalam table berikut ini:

Table 4.5

Hasil Estimasi Random Effect PMDN

Dependent Variabel: Y_PMDN
 Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
 Date: 12/18/18 Time: 17:17
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25
 Swamy and Arora estimator of component variances

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-2064290.	514373.3	-4.013214	0.0006
X1	0.210338	0.034788	6.046296	0.0000
X2	-48286.88	41048.09	-1.176349	0.2526
X3	1.831960	0.653910	2.801548	0.0107

Effects Specification		S.D.	Rho
Cross-section random		433666.0	0.9686
Idiosyncratic random		78142.03	0.0314

Weighted Statistics			
R-squared	0.719698	Mean dependent var	37755.52
Adjusted R-squared	0.679655	S.D. dependent var	141069.6
S.E. of regression	79844.01	Sum squared resid	1.34E+11
F-statistic	17.97307	Durbin-Watson stat	1.863805
Prob(F-statistic)	0.000005		

Unweighted Statistics			
R-squared	0.451699	Mean dependent var	470047.4
Sum squared resid	3.48E+12	Durbin-Watson stat	0.071721

Berdasarkan hasil regresi *Random Effect* dapat dituliskan persamaan model

regresinya sebagai berikut:

$$Y1 = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \mu$$

$$Y = -2064290. + 0.210338 X_1 - 48286.88 X_2 + 1.831960 X_3$$

Keterangan:

Y : Investasi Real Estate (juta rupiah)

X1 : PDRB perkapita (rupiah)

X2 : Pertumbuhan Ekonomi (persen)

X3 : Jumlah Penduduk (jiwa)



Tabel 4.6**Hasil Estimasi Random Effect PMA**

Dependent Variabel: Y_PMA
 Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
 Date: 12/18/18 Time: 17:18
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25
 Swamy and Arora estimator of component variances

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-3456059.	1068699.	-3.233894	0.0040
X1	0.230355	0.081244	2.835367	0.0099
X2	131078.8	122591.7	1.069231	0.2971
X3	2.769512	1.223525	2.263552	0.0343
Effects Specification				
			S.D.	Rho
Cross-section random			703117.6	0.8769
Idiosyncratic random			263459.0	0.1231
Weighted Statistics				
R-squared	0.468293	Mean dependent var		124068.4
Adjusted R-squared	0.392335	S.D. dependent var		369991.4
S.E. of regression	288419.0	Sum squared resid		1.75E+12
F-statistic	6.165142	Durbin-Watson stat		0.871247
Prob(F-statistic)	0.003573			
Unweighted Statistics				
R-squared	0.667352	Mean dependent var		750714.0
Sum squared resid	6.46E+12	Durbin-Watson stat		0.235690

Berdasarkan hasil regresi *Random Effect* dapat dituliskan persamaan model regresinya sebagai berikut:

$$Y_1 = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \mu$$

$$Y = -3456059. + 0.230355 X_1 + 131078.8 X_2 + 2.769512 X_3$$

Keterangan:

Y : Investasi Real Estate (juta rupiah)

X1 : PDRB perkapita (rupiah)

X2 : Pertumbuhan Ekonomi (persen)

X3 : Jumlah Penduduk (jiwa)

4.4 Hasil Uji Hipotesis

4.4.1 Koefisien Determinasi

Berdasarkan hasil regresi yang diperoleh nilai R-square sebesar 0,468293 yang berarti bahwa variabel PDRB perkapita, Pertumbuhan Ekonomi dan Jumlah Penduduk mempengaruhi variabel Investasi Real Estate sebesar 46 % sedangkan sisanya sebesar 54% dijelaskan variabel lain diluar model.

4.4.2 Uji F-stat

Hipotesis dalam pengujian ini sebagai berikut:

Ho: $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$, variabel bebas serentak tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

Ha: $\beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$, variabel bebas serentak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat

Kriteria pengambilan keputusan dalam penelitian ini:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yang artinya secara bersama-sama variabel independen secara signifikan mempengaruhi variabel dependen.
2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yang artinya secara bersama-sama variabel independent secara signifikan tidak mempengaruhi variabel dependen.

Berdasarkan hasil regresi yang diperoleh nilai F-statistic pada investasi PMA sebesar 6.165142 dengan probabilitas 0.00000. Nilai probabilitas $0.00000 < 0.05$ maka, menolak hipotesis nul sehingga signifikan dapat disimpulkan bahwa variabel PDRB perkapita, Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dan Jumlah Penduduk secara serentak berpengaruh signifikan terhadap variabel Investasi PMA. Serta hasil regresi yang diperoleh nilai F-statistic pada investasi PMDN sebesar 17.97307 dengan probabilitas 0.00000. Nilai probabilitas $0.00000 < 0.05$ maka, menolak hipotesis nul sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel PDRB perkapita, Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dan Jumlah Penduduk secara serentak berpengaruh signifikan terhadap variabel Investasi PMDN.

4.4.3 Uji t-stat

Hipotesis alternatifnya adalah:

a. PDRB perkapita

$H_0: \beta_1 \leq 0$ artinya PDRB perkapita tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi

$H_a: \beta_1 > 0$ artinya PDRB perkapita berpengaruh signifikan terhadap investasi

Kriteria pengambilan keputusan:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yaitu berarti variabel independent mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.
2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yaitu berarti variabel independent tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

b. Pertumbuhan ekonomi Ekonomi

$H_0: \beta_1 \leq 0$ artinya pertumbuhan ekonomi ekonomi tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi

$H_a: \beta_1 > 0$ artinya pertumbuhan ekonomi ekonomi berpengaruh signifikan terhadap investasi

Kriteria pengambilan keputusan:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yang artinya variabel independent mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.
2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yang artinya variabel independent tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

c. Jumlah Penduduk

$H_0: \beta_1 \leq 0$ artinya jumlah penduduk tidak berpengaruh signifikan terhadap investasi

$H_a: \beta_1 > 0$ artinya jumlah penduduk berpengaruh signifikan terhadap investasi

Kriteria pengambilan keputusan:

1. Jika probabilitas $< \alpha$, maka menolak H_0 yang artinya variabel independent mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.
2. Jika probabilitas $> \alpha$, maka gagal menolak H_0 yang artinya variabel independent tidak mempengaruhi variabel dependen secara signifikan.

Uji t-statistic menjelaskan variabel Investasi PMA dan PMDN dengan membandingkan nilai probabilitas t dengan α 5%. Jadi berdasarkan hasil uji data panel dengan menggunakan metode Random Effect, maka hasil yang di tujukan oleh uji t sebagai berikut:

a. variabel PDRB perkapita (X1)

Nilai t-statistik variabel PDRB perkapita di dalam hasil regresi menggunakan metode *random effect* diperoleh sebesar 6.0462917 pada Investasi PMDN dan sebesar 2.835367 pada investasi PMA dengan probabilitas masing-masing PMDN dan PMA yaitu 0.0000 dan 0.0099. Dengan probabilitas 0.0000, $0.0099 < 0.05$. Berarti bahwa variabel PDRB perkapita memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Investasi Real Estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

b. Uji t-stat variable Pertumbuhan ekonomi Ekonomi (X2)

Nilai t-statistik variabel Pertumbuhan Ekonomi di dalam hasil regresi menggunakan metode *random effect* diperoleh sebesar -1.176349 pada Investasi PMDN dan sebesar 1.069231 pada investasi PMA dengan probabilitas masing-masing PMDN dan PMA yaitu 0.2526 dan 0.2971. Dengan probabilitas

0.2526, 0.2971 > 0.05. Hal ini berarti bahwa variabel Pertumbuhan ekonomi Ekonomi tidak signifikan terhadap Investasi Real Estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

c. Uji t-stat variabel Jumlah Penduduk (X3)

Nilai t-statistik variabel Pertumbuhan Ekonomi di dalam hasil regresi menggunakan metode *random effect* diperoleh sebesar 2.801548 pada Investasi PMDN dan sebesar 2.263552 pada investasi PMA dengan probabilitas masing-masing PMDN dan PMA yaitu 0.0107 dan 0.0343. Dengan probabilitas 0.0107, 0.0343 < 0.05. Berarti bahwa variabel Jumlah Penduduk memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Investasi Real Estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).

4.5 Analisis Hasil dan Pembahasan Ekonomi

4.5.1 Hasil Uji Data Panel

Regresi data panel mempunyai 3 (tiga) model diantaranya yaitu *Common Effect Models*, *Fixed Effect Models*, dan *Random Effect Models*. Hasil dari pengolahan program *Eviews 9* estimasinya akan ditampilkan dalam lampiran 1.

4.5.2 Analisis Ekonomi

4.5.2.1 PDRB perkapita terhadap Investasi Real Estate

Hasil dari regresi menggunakan model *random effect*, menunjukkan nilai koefisien variabel PDRB perkapita yaitu diperoleh masing-masing Investasi PMDN dan Investasi PMA sebesar 0.210338 dan 0.230355. Keduanya memiliki pengaruh

secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dengan signifikansi α 5%. Hal tersebut berarti bahwa apabila PDRB perkapita naik sebesar 1 juta akan meningkatkan jumlah investasi real estate PMDN sebesar 0.210338 juta dan meningkatkan investasi real estate PMA sebesar 0.230355 juta. Jadi, hipotesis yang menyatakan terdapat pengaruh positif antara variabel PDRB perkapita terhadap Investasi Real Estate di DIY terbukti.

4.5.2.2 Pertumbuhan ekonomi terhadap Investasi Real Estate

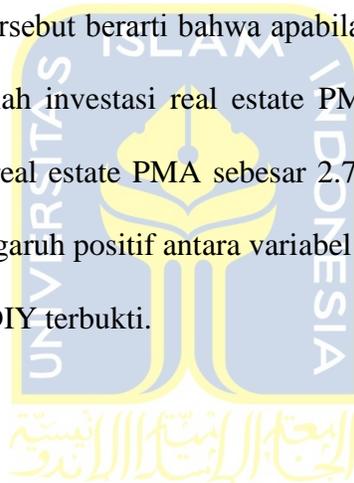
Hasil dari regresi menggunakan model *random effect*, menunjukkan nilai koefisien variabel Pertumbuhan Ekonomi yaitu diperoleh masing-masing Investasi PMDN dan Investasi PMA sebesar -48286.88 dan 131078.8. Pada Investasi ini memiliki pengaruh secara negatif dan tidak signifikan terhadap investasi real estate di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Hal tersebut berarti bahwa tidak ada pengaruh terhadap Investasi PMDN dan PMA di DIY. Sehingga sebarang pertumbuhan ekonomi ekonomi naik, tidak akan berpengaruh bagi investasi. Jadi, hipotesis yang menyatakan terdapat pengaruh positif antara variable Pertumbuhan ekonomi terhadap Investasi Real Estate di DIY tidak terbukti.

Secara makroekonomi investasi merupakan salah satu komponen dari pendapatan nasional, Produk Domestik Bruto (PDB) atau *Gross Domestic Product* (GDP). Sehingga pengaruh investasi dapat ditinjau dari pendapatan nasional. Namun dalam kasus ini nilai pertumbuhan ekonomi atau growth stabil sehingga tidak

signifikan terhadap investasi real estate PMA dan PMDN, oleh karena itu seberapapun naiknya growth tidak berpengaruh dengan jumlah investasi.

4.5.2.3 Jumlah Penduduk terhadap Investasi Real Estate

Hasil dari regresi menggunakan model *random effect*, menunjukkan nilai koefisien variabel Jumlah Penduduk yaitu diperoleh masing-masing Investasi PMDN dan Investasi PMA sebesar 1.831960 dan 2.769512. Keduanya memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate di Provinsi DIY dengan signifikansi α 5%. Hal tersebut berarti bahwa apabila terjadi kenaikan sebesar 1 jiwa akan meningkatkan jumlah investasi real estate PMDN sebesar 1.831960 juta dan meningkatkan investasi real estate PMA sebesar 2.769512 juta. Jadi, hipotesis yang menyatakan terdapat pengaruh positif antara variabel Pertumbuhan Ekonomi terhadap Investasi Real Estate di DIY terbukti.



BAB V

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah saya lakukan pada 5 Kabupaten/kota di Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2009-2013 dengan menggunakan variabel PDRB perkapita, Pertumbuhan ekonomi Ekonomi dan Jumlah Penduduk di DIY disimpulkan pengaruhnya terhadap Investasi PMA dan PMDN dilihat dari realisasi Investasi Real Estate di DIY, maka berdasarkan hasil analisis pada bab IV dapat disimpulkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Hasil pengujian dalam penelitian ini menunjukkan bahwa PDRB perkapita memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Hal ini menunjukkan bahwa apabila PDRB perkapita naik maka akan meningkatkan jumlah investasi real estate di Kabupaten/kota yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, begitu pula sebaliknya.
2. Hasil pengujian dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Pertumbuhan ekonomi Ekonomi tidak memiliki pengaruh terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini menunjukkan bahwa sebarangpun naiknya pertumbuhan ekonomi tidak akan berpengaruh terhadap jumlah investasi real estate di Daerah Istimewa Yogyakarta, begitu

pula sebaliknya. Penyebab dari hal tersebut adalah minimnya investasi dalam negeri yang di tanamkan di DIY sehingga keuntungan yang diperoleh pun sedikit.

3. Hasil pengujian dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Jumlah Penduduk memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Hal ini menunjukkan bahwa apabila Jumlah Penduduk naik maka akan meningkatkan jumlah investasi di Kabupaten/Kota yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, begitu pula sebaliknya.

5.2 Implikasi

Berdasarkan hasil analisis dan simpulan diatas, maka peneliti dapat memberi implikasi dari hasil penelitian yang telah dilakukan ialah sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini menunjukkan PDRB perkapita berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di DIY. Oleh karena itu dengan adanya peningkatan pendapatan masyarakat maka diharapkan dapat meningkatkan investasi dimasing-masing kabupaten/kota. Serta untuk pemerintah kabupaten/kota diharapkan terjadinya pemerataan investasi diseluruh kabupaten/kota pada Provinsi DIY.
2. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertumbuhan ekonomi Ekonomi tidak memiliki pengaruh terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan kata lain orang membeli rumah di jogja tidak

dilihat dari pertumbuhan ekonomi ekonominya tetapi karena faktor non ekonomik (seperti tingkat harapan hidup, kenyamanan, dan kebutuhan untuk tinggal).

3. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Jumlah Penduduk memiliki pengaruh secara positif dan signifikan terhadap investasi real estate PMA dan PMDN di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan adanya peningkatan penduduk maka kebutuhan akan rumah meningkat sehingga investasi real estate akan meningkat. Dapat pula dikatakan apabila jumlah penduduk meningkat maka investasi real estate juga akan meningkat. Namun dilihat dari pertumbuhan penduduk di Yogyakarta ini tidak mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Akan tetapi banyak pendatang dari luar kota yang tinggal namun tidak menetap atau hanya bersekolah dan bekerja saja. Oleh karena itu pengaruh pertumbuhan penduduk tidak banyak, namun pertumbuhan investasi meningkat karena kebutuhan tempat tinggal bagi pendatang.

5.3 Saran untuk Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini menggunakan sebagian faktor yang mempengaruhi investasi real estate, sehingga untuk penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji ulang dengan menambahkan variabel independen lainnya seperti menganalisis faktor-faktor non ekonomi. Dengan menambahkan variabel lain tersebut dalam komponen investasi maka akan memberikan pengetahuan yang lebih tentang faktor non ekonomi yang dapat mempengaruhi investasi dalam sektor real estate.

DAFTAR PUSTAKA

- Fithri, Fenny. 2018. *Analisis Pengaruh Investasi, Belanja Modal, Angkatan Kerja dan PAD Sektor Pariwisata Terhadap PDRB di Daerah Istimewa Yogyakarta*.
Jurnal FE UII
- Gujarati, D.N dan Dawn C.P. 2012. *Dasar-dasar Ekonometrika Buku 2 Edisi 5*.
Salemba Empat. Jakarta
- Hasana, Hanif dan Jamill Efri Diah Utami. 2016. *Analisis Investasi Saham Subsektor Properti dan Real Estate di Indonesia*. Jurnal CICES Vol.2 No1
- Jhingan, M. L. 2004. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. PT Grafindo Persada.
Jakarta
- Lestari, Dayurni. 2018. *Analisis Pengaruh Nilai Ekspor, Upah Pekerja dan PDRB terhadap Penanaman Modal Asing di Sumatera Utara*. Skripsi Sarjana (dipublikasikan) Fakultas Ekonomi dan Bisnis USU, Medan
- Nopirin. 2000. *Ekonomi Moneter. Buku II. Edisi ke I. Cetak kesepuluh*. BPFE
UGM. Yogyakarta
- Rafitas, A.B, 2005. *Kiat Sukses Bisnis Broker Properti*. Bumi Aksara. Jakarta
- Rusvi, Septa. 2014. *Pengaruh Suku Bunga dan PDRB terhadap Investasi Sektor Properti di Kota Pekanbaru Periode 2002-2013*. Jom FEKON Vol.2 No.2

- Siradjudin dan Nurlaela. 2016. *Determinasi Investasi pada sector Perumahan di Kota Makassar Periode 2002-2013*. Jurnal Ecces Vol 3. No. 2
- Sukirno, Sadono. 2000. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi, Edisi KeduaI*. Rajawali Press. Jakarta
- _____. 2000. *Makroekonomi Modern*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Suwandi, Sarwiji. 2008. *Semantic Pengantar Kajian Makna*. Media Perkasa. Yogyakarta
- Traju, Prambudi. 2003. *Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap PMA dan PMDN di Provinsi Jawa Tengah*. Tesis S-2 (dipublikasikan) Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang
- Triyani, Lelly. 2003. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Properti di Jawa Tengah*. Tesis S-2 (dipublikasikan) Fakultas Ekonomi Univesitas Sebelas Maret, Surakarta
- Wahid, M. 2017. *Analisis Produk Domestik Bruto perkapita DIY tahun 2000-2014*.
- Widarjono A. 2005. *Ekonometrika Teori dan Aplikasi*. Ekonesia. Yogyakarta

Lampiran 1

Hasil Estimasi Common Effect

Dependent Variabel: Y_PMDN
 Method: Panel Least Squares
 Date: 12/18/18 Time: 17:12
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-1138128.	396985.8	-2.866923	0.0092
X1	0.125619	0.017393	7.222264	0.0000
X2	-36763.91	98285.09	-0.374054	0.7121
X3	1.284696	0.226466	5.672805	0.0000
R-squared	0.790482	Mean dependent var		470047.4
Adjusted R-squared	0.760551	S.D. dependent var		514176.9
S.E. of regression	251605.1	Akaike info criterion		27.85476
Sum squared resid	1.33E+12	Schwarz criterion		28.04978
Log likelihood	-344.1844	Hannan-Quinn criter.		27.90885
F-statistic	26.40998	Durbin-Watson stat		0.199999
Prob(F-statistic)	0.000000			

Dependent Variabel: Y_PMA
 Method: Panel Least Squares
 Date: 12/18/18 Time: 17:13
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-2345364.	789503.7	-2.970681	0.0073
X1	0.199760	0.034591	5.774949	0.0000
X2	56610.16	195464.0	0.289619	0.7749
X3	2.010446	0.450383	4.463861	0.0002
R-squared	0.729147	Mean dependent var		750714.0
Adjusted R-squared	0.690454	S.D. dependent var		899364.9
S.E. of regression	500378.5	Akaike info criterion		29.22976
Sum squared resid	5.26E+12	Schwarz criterion		29.42478
Log likelihood	-361.3720	Hannan-Quinn criter.		29.28385
F-statistic	18.84429	Durbin-Watson stat		0.304250
Prob(F-statistic)	0.000004			

Lampiran 2

Hasil Estimasi Fixed Effect

Dependent Variabel: Y_PMDN
Method: Panel Least Squares
Date: 12/18/18 Time: 17:15
Sample: 2009 2013
Periods included: 5
Cross-sections included: 5
Total panel (balanced) observations: 25

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-2023614.	975014.7	-2.075470	0.0534
X1	0.262682	0.044958	5.842881	0.0000
X2	-73267.16	46908.34	-1.561922	0.1367
X3	1.418189	1.584003	0.895320	0.3831

Effects Specification

Cross-section fixed (dummy variabels)

R-squared	0.983640	Mean dependent var	470047.4
Adjusted R-squared	0.976904	S.D. dependent var	514176.9
S.E. of regression	78142.03	Akaike info criterion	25.62478
Sum squared resid	1.04E+11	Schwarz criterion	26.01482
Log likelihood	-312.3098	Hannan-Quinn criter.	25.73296
F-statistic	146.0176	Durbin-Watson stat	2.511029
Prob(F-statistic)	0.000000		

Dependent Variabel: Y_PMA
Method: Panel Least Squares
Date: 12/18/18 Time: 17:16
Sample: 2009 2013
Periods included: 5
Cross-sections included: 5
Total panel (balanced) observations: 25

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-11572284	3287302.	-3.520299	0.0026
X1	0.192605	0.151576	1.270677	0.2210
X2	-61104.49	158153.4	-0.386362	0.7040
X3	16.09987	5.340529	3.014658	0.0078

Effects Specification

Cross-section fixed (dummy variabels)

R-squared	0.939216	Mean dependent var	750714.0
Adjusted R-squared	0.914187	S.D. dependent var	899364.9
S.E. of regression	263459.0	Akaike info criterion	28.05552
Sum squared resid	1.18E+12	Schwarz criterion	28.44556
Log likelihood	-342.6940	Hannan-Quinn criter.	28.16370
F-statistic	37.52530	Durbin-Watson stat	1.288596
Prob(F-statistic)	0.000000		



Lampiran 3

Hasil Estimasi Random Effect

Dependent Variabel: Y_PMDN
 Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
 Date: 12/18/18 Time: 17:17
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25
 Swamy and Arora estimator of component variances

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-2064290.	514373.3	-4.013214	0.0006
X1	0.210338	0.034788	6.046296	0.0000
X2	-48286.88	41048.09	-1.176349	0.2526
X3	1.831960	0.653910	2.801548	0.0107
Effects Specification				
			S.D.	Rho
Cross-section random			433666.0	0.9686
Idiosyncratic random			78142.03	0.0314
Weighted Statistics				
R-squared	0.719698	Mean dependent var		37755.52
Adjusted R-squared	0.679655	S.D. dependent var		141069.6
S.E. of regression	79844.01	Sum squared resid		1.34E+11
F-statistic	17.97307	Durbin-Watson stat		1.863805
Prob(F-statistic)	0.000005			
Unweighted Statistics				
R-squared	0.451699	Mean dependent var		470047.4
Sum squared resid	3.48E+12	Durbin-Watson stat		0.071721

Dependent Variabel: Y_PMA
 Method: Panel EGLS (Cross-section random effects)
 Date: 12/18/18 Time: 17:18
 Sample: 2009 2013
 Periods included: 5
 Cross-sections included: 5
 Total panel (balanced) observations: 25
 Swamy and Arora estimator of component variances

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
----------	-------------	------------	-------------	-------

C	-3456059.	1068699.	-3.233894	0.0040
X1	0.230355	0.081244	2.835367	0.0099
X2	131078.8	122591.7	1.069231	0.2971
X3	2.769512	1.223525	2.263552	0.0343

Effects Specification		S.D.	Rho
Cross-section random		703117.6	0.8769
Idiosyncratic random		263459.0	0.1231

Weighted Statistics			
R-squared	0.468293	Mean dependent var	124068.4
Adjusted R-squared	0.392335	S.D. dependent var	369991.4
S.E. of regression	288419.0	Sum squared resid	1.75E+12
F-statistic	6.165142	Durbin-Watson stat	0.871247
Prob(F-statistic)	0.003573		

Unweighted Statistics			
R-squared	0.667352	Mean dependent var	750714.0
Sum squared resid	6.46E+12	Durbin-Watson stat	0.235690

