

Ecces

Economics, Social, and Development Studies

ANALISIS KEUNTUNGAN PETERNAK SISTEM GADUHAN DI DESA POGALAN
KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MAGELANG

Rohmat Putranto

PENINGKATAN KAPASITAS USAHA MIKRO OLAHAN PANGAN DI KABUPATEN
BANJARNEGARA, JAWA TENGAH

Istiqomah, Krisnhoe Rachmi Fitrijati, Uswatun Hasanah

PENGARUH TINGKAT SUKU BUNGA MELALUI INVESTASI SWASTA TERHADAP
PERTUMBUHAN EKONOMI

Andi Ika Fahraka

PENINGKATAN KUNTITAS PRODUKSI DAN KUALITAS SDM PADA KELOMPOK
KERAJINAN BAMBU DESA SOMAKATON
KECAMATAN SOMAGEDE KABUPATEN BANYUMAS

Sri Martini Dyah Perwita Sofiatul Khotimah

PENGARUH UPAH MINIMUM REGIONAL (UMR) DAN KONTRIBUSI SEKTOR INDUSTRI
TERHADAP KETIMPANGAN DISTRIBUSI PENDAPATAN DI SULAWESI SELATAN

Zulkifli

DETERMINAN INVESTASI PADA SEKTOR PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR PERIODE
2002-2013

Siradjuddin dan Nurlaela

PEMETAAN POTENSI DESA DI KABUPATEN BANYUMAS

Bambang

**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR**

EcceS

Economics, Social, and Development Studies

| | |
|--|-----|
| ANALISIS KEUNTUNGAN PETERNAK SISTEM GADUHAN DI DESA POGALAN KECAMATAN PAKIS KABUPATEN MAGELANG <i>Rohmat Putranto</i> | 1 |
| PENINGKATAN KAPASITAS USAHA MIKRO OLAHAN PANGAN DI KABUPATEN BANJARNEGARA, JAWA TENGAH <i>Istiqomah, Krisnhoe Rachmi Fitrijati, Uswatun Hasanah</i> | 32 |
| PENGARUH TINGKAT SUKU BUNGA MELALUI INVESTASI SWASTA TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI <i>Andi Ika Fahrika</i> | 43 |
| PENINGKATAN KUNTITAS PRODUKSI DAN KUALITAS SDM PADA KELOMPOK KERAJINAN BAMBU DESA SOMAKATON KECAMATAN SOMAGEDE KABUPATEN BANYUMAS <i>Sri Martini Dyah Perwita Sofiatul Khotimah</i> | 71 |
| PENGARUH UPAH MINIMUM REGIONAL (UMR) DAN KONTRIBUSI SEKTOR INDUSTRI TERHADAP KETIMPANGAN DISTRIBUSI PENDAPATAN DI SULAWESI SELATAN <i>Zulkifli</i> | 89 |
| DETERMINAN INVESTASI PADA SEKTOR PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR PERIODE 2002-2013 <i>Siradjuddin dan Nurlaela</i> | 106 |
| PEMETAAN POTENSI DESA DI KABUPATEN BANYUMAS <i>Bambang</i> | 123 |

DETERMINAN INVESTASI PADA SEKTOR PERUMAHAN DI KOTA MAKASSAR PERIODE 2002-2013

Siradjuddin²⁷ Nurlaela²⁸

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh suku bunga kredit, produk domestik regional bruto makassar, dan inflasi terhadap investasi sektor perumahan di Makassar. Jenis penelitian yang digunakan adalah asosiatif kuantitatif dengan metode pengumpulan data berupa data time series yang diperoleh dari BPS pada periode 2002-2013 dan teknik menganalisis data menggunakan regresi linear berganda dengan bantuan software SPSS 21. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel, suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan, variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan, variabel inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan. Penelitian ini dikategorikan kuat dengan koefisien determinasinya (R^2) adalah 0,971 atau 97.1%. Dengan kata lain bahwa 97,1% besar persentase determinan investasi yang bisa dijelaskan oleh ketiga variabel tersebut.

Kata kunci: Suku bunga, PDRB, inflasi, sektor perumahan, Makassar

PENDAHULUAN

Sejalan dengan arah pembangunan nasional, maka pembangunan di setiap propinsi maupun nasional mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tiap propinsi membutuhkan pembangunan dalam bentuk sarana dan prasarana fisik untuk menunjang laju pertumbuhan perekonomian. Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal dengan berbagai kelas, gedung pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, pelabuhan merupakan perwujudan kesejahteraan masyarakat.

Pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi dan industri, khususnya di daerah perkotaan yang semakin pesat perlu didukung dengan sistem pembangunan permukiman yang baik. Perkembangan kegiatan di bidang perekonomian, industri dan sektor-sektor lainnya memerlukan sarana dan prasarana, khususnya di bidang permukiman, agar dapat tumbuh selaras dalam

²⁷ FEBI UIN Alauddin, siradjuddin.uin@gmail.com

²⁸ FEBI UIN Alauddin, nurlaela94@yahoo.com

suatu pengembangan wilayah yang terencana, karena pertumbuhan industri akan mempercepat pertumbuhan penduduk yang ingin mencari kerja. Pertumbuhan tersebut menyebabkan kompleksitas permasalahan permukiman di daerah perkotaan yang padat penduduk Setyoriawan, (2007:9). Sejalan dengan arah pembangunan nasional, maka pembangunan disetiap provinsi maupun nasional mengarah pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tiap propinsi membutuhkan pembangunan dalam bentuk sarana dan prasarana fisik untuk menunjang laju pertumbuhan perekonomian.

Adanya pertumbuhan penduduk yang pesat dan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal maupun fasilitas kegiatan ekonomi yang semakin tinggi, maka terpenuhinya tempat tinggal dengan berbagai kelas, gedung, pabrik, perkantoran, jalan, jembatan, pelabuhan merupakan perwujudan kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi dan industri, khususnya di daerah perkotaan, yang semakin pesat perlu didukung dengan sistem pengembangan pemukiman yang baik. Perkembangan kegiatan dibidang perekonomian, industri dan sektor-sektor lainnya memerlukan sarana dan prasarana, khususnya dibidang pemukiman, agar dapat tumbuh selaras dalam suatu pengembangan wilayah yang terencana, karena pertumbuhan industri akan mempercepat pertumbuhan penduduk yang ingin mencari kerja. Pertumbuhan tersebut menyebabkan kompleksitas permasalahan pemukiman di daerah perkotaan yang padat penduduk.

Untuk mengatasi permasalahan permukiman maka dibutuhkan suatu investasi yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan permukiman dan sarana prasarana. Investasi yang berhubungan dengan kebutuhan tersebut adalah investasi sektor perumahan. Seiring dengan terbukanya peluang bisnis perumahan, maka secara otomatis akan memberi peluang bagi bisnis-bisnis pendukung seperti konsultan, pialang, agen-agen property dan industri yang menopang bisnis perumahan ini.

Perumahan tergolong dalam sektor konstruksi yang merupakan salah satu sektor potensial bagi pembangunan karena mampu mendatangkan penerimaan pemerintah. Sektor perumahan mampu memberikan dampak berganda (*multiplier effect*) pada peningkatan kesejahteraan, baik secara langsung (melalui penciptaan lapangan pekerjaan) maupun tidak langsung (melalui kontribusinya terhadap Produk Domestik Regional Bruto).

Tabel 1
PDRB Kota Makassar Tahun 2002–2013

| Tahun | PDRB Atas Harga Berlaku | Persentase (%) | PDRB Atas Harga Konstan | Persentase (%) |
|-------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| 2009 | 31,26 | 19,93 | 14,80 | 9,20 |
| 2010 | 37,01 | 18,37 | 16,25 | 9,83 |
| 2011 | 43,43 | 17,35 | 17,82 | 9,65 |
| 2012 | 50,70 | 16,75 | 19,58 | 9,88 |
| 2013 | 58,80 | 15,98 | 21,32 | 8,91 |

Sumber data: BPS Kota Makassar, 2013

Tabel 1 memperlihatkan perkembangan PDRB dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Dari tabel tersebut terlihat bahwa secara nominal nilai PDRB mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Namun, kalau dilihat secara persentase nilai pertumbuhannya cenderung mengalami penurunan.

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

Investasi di sektor perumahan sangat menjanjikan sebab pertumbuhan penduduk terus meningkat sedangkan jumlah tanah rigid, maka harga perumahan akan terus naik. Namun untuk mendapatkan nilai tambah dan keuntungan yang tinggi investasi sektor perumahan juga membutuhkan dana yang tidak sedikit. Dana yang dibutuhkan dalam melakukan investasi sektor perumahan banyak, karena sektor ini merupakan sektor yang padat modal, sehingga para pengembang atau para pengusaha memerlukan bantuan kredit bank untuk menjalankan usaha, dengan adanya kredit dari bank maka besar kecilnya bunga secara otomatis mempengaruhi keinginan investor untuk melakukan investasi di bidang ini.

Suku bunga merupakan faktor yang sangat penting dalam menarik investasi karena sebagian besar investasi biasanya dibiayai dari pinjaman bank. Jika suku bunga pinjaman turun maka akan mendorong investor untuk meminjam modal dan dengan pinjaman modal tersebut maka akan melakukan investasi.

Selain berpengaruh terhadap para pengembang tingkat suku bunga juga dapat mempengaruhi konsumen, khususnya konsumen perumahan yang tidak mempunyai dana yang cukup dan mengharapkan bantuan kredit dari bank untuk membeli rumah tersebut. Suku bunga kredit yang tinggi akan menyebabkan para kreditur tidak bisa membayar pinjaman sehingga menyebabkan kredit macet. Akibat yang disebabkan dengan adanya kredit macet maka banyak pengangguran para pekerja akibat perusahaan yang tidak mampu mengembalikan kredit kepada bank, selain itu banyak bank yang mengalami kerugian yang besar sehingga banyak bank yang dinyatakan pailit.

Tabel 2
Tingkat Suku Bunga Periode 2002 – 2013

| Tahun | Suku Bunga Kredit Bank Umum (%) | Perkembangan |
|-------|---------------------------------|--------------|
| 2009 | 12,75 | 9,54 |
| 2010 | 12,11 | 5,47 |
| 2011 | 12,10 | 7,13 |
| 2012 | 11,08 | 5,24 |
| 2013 | 12,50 | 7,12 |

Sumber: BPS Kota Makassar data diolah, 2013

Tabel 2 di atas dapat dilihat bahwa tingkat suku bunga mengalami fluktuasi mulai pada tahun 2009-2013 yang cenderung mengalami penurunan.. Hal ini sejalan dengan tingkat inflasi yang pada tahun 2011 dan 2012 yang juga cenderung turun. Adapun perkembangan untuk suku bunga dari tahun ke tahun tidak terlalu mengalami lonjakan yang begitu signifikan hal ini dapat dilihat bahwa perubahan laju suku bunga dari tahun ke tahun hanya mengalami peningkatan berkisar 1% dari tahun ke tahun.

Meningkatnya investasi menimbulkan kompensasi bagi faktor ekonomi yang lain. Salah satunya ikut mempengaruhi tingginya laju inflasi. Solusi yang paling tepat untuk menanggulangi tingginya inflasi yaitu dengan meningkatkan

tingkat suku bunga. Namun dengan terjadinya tingginya suku bunga berdampak dengan mahalanya *cost of capital*, sehingga tingkat investasi menjadi turun Prasetyantono, (1995:147). Pada beberapa negara berkembang, bukti empiris menunjukkan bahwa pengeluaran untuk investasi pada umumnya inelastik terhadap tingkat suku bunga. Fakta ini menunjukkan bahwa biaya untuk membayar suku bunga relatif kecil terhadap total biaya untuk investasi di negara yang sedang berkembang. Kenyataan ini lebih disebabkan oleh faktor non ekonomi yang mempengaruhi ketidak efisienan suku bunga terhadap investasi.

Hubungan inflasi terhadap investasi yaitu negatif. Tingginya inflasi mengakibatkan kenaikan harga pada hampir seluruh barang yang ada di suatu negara. Kenaikan harga barang tersebut mengurungkan minat investor untuk berinvestasi di dalam negeri, karena investor merasa lebih terjamin untuk berinvestasi pada saat tingkat inflasi cenderung rendah dan stabil.

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

Tabel 3
Tingkat Inflasi Periode 2002-2013

| Tahun | Laju Inflasi | Perkembangan (%) |
|-------|--------------|------------------|
| 2009 | 3,29 | -8,55 |
| 2010 | 4,10 | 3,58 |
| 2011 | 4,21 | 3,95 |
| 2012 | 3,82 | 1,16 |
| 2013 | 4,50 | 3,68 |

Sumber: BPS Kota Makassar, 2013

Tabel 3 diatas dapat dilihat bahwa terjadi tingkat inflasi yang berfluktuasi dari tahun ke tahun. Tingkat inflasi yang paling tinggi terjadi pada tahun 2013 karena terjadinya peningkatan harga pangan hampir 3 kali lipat dari keadaan sebelumnya. Sedangkan tingkat inflasi terendah terjadi pada tahun 2009 yaitu

hanya sebesar 3,29% hal ini menunjukkan peran pemerintah dalam menekan laju inflasi berhasil.

Kota Makassar merupakan salah satu kota yang memiliki jumlah penduduk paling banyak di Sulawesi Selatan, dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi maka kebutuhan akan perumahan dan permukiman juga semakin tinggi. Selain itu bisnis properti di Makassar dalam lima tahun terakhir terlihat berkembang cukup pesat. Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI) mencatat pembangunan proyek properti, baik residensial, pusat perbelanjaan, maupun pertokoan, makin marak. PSPI mencatat pertumbuhan sektor properti Makassar berada di posisi ketiga di Indonesia setelah Jakarta dan Surabaya. Hal ini terlihat, rata-rata dalam lima tahun terakhir, pertumbuhan properti di Makassar mencapai 25% per tahun.

Melihat kondisi tersebut, maka kajian akademik mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi investasi di sekto perumahan perlu untuk dilakukan.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Investasi

Investasi yang lazim disebut juga dengan istilah penanaman modal atau pembentukan modal merupakan komponen kedua yang menentukan tingkat pengeluaran agregat. Apabila para pengusaha menggunakan uang tersebut untuk membeli barang-barang modal, maka pengeluaran tersebut dinamakan investasi. Dengan demikian istilah investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran atau pengeluaran penanam-penanam modal atau perusahaan untuk membeli barang-barang modal atau perlengkapan-perengkapan produksi untuk menambah kemampuan memproduksi barang-barang dan jasa-jasa yang tersedia dalam perekonomian. Pertambahan jumlah barang modal ini memungkinkan perekonomian tersebut menghasilkan lebih banyak barang dan jasa di masa akan datang. Adakalanya penanaman modal dilakukan untuk menggantikan barang-barang modal yang lama yang telah haus dan perlu didepresiasi.

Investasi merupakan salah satu komponen penting dalam perekonomian. Dipandang penting karena komponen ini dalam kondisi tertentu dapat menentukan kemajuan ekonomi suatu wilayah. Investasi sendiri merupakan upaya untuk mengakumulasi modal dalam membiayai pembangunan. Investasi erat kaitannya dengan naik turunnya kegiatan ekonomi (Manullang, 1993).

Konsep Perumahan

Penyediaan rumah merupakan kebutuhan fundamental bagi kehidupan manusia. Perumahan berkaitan dengan pengeluaran anggaran rumah tangga, mencapai sekitar seperempat dari pengeluaran konsumsi. Bagi sebagian besar keluarga, pemilikan rumah merupakan investasi tunggal yang terbesar. Perumahan bukan merupakan barang konsumsi yang biasa, tetapi dapat dipandang pula sebagai barang konsumsi jangka panjang atau suatu milik investasi (Adisasmita, 2005).

Terdapat dua jenis pasar dalam pasar perumahan yaitu pasar primer dan pasar sekunder. Pasar primer adalah pasar yang menyediakan rumah baru dimana untuk jenis ini dipasok oleh pengembang (*developer*) baik itu pengembang swasta maupun pengembang pemerintah. Pengembang swasta pada saat ini kebanyakan tergabung dalam organisasi Real Estate Indonesia (REI) sementara kepanjangan tangan pemerintah dalam hal pembangunan perumahan untuk masyarakat dilaksanakan oleh Perum Perumnas. Pasar sekunder adalah pasar yang menyediakan peralihan hak kepemilikan rumah telah pakai atau non baru. Pada saat ini pasar sekunder banyak dibantu oleh jasa para broker atau agen properti seperti ERA, Colliers, Jardin, Ray white, dan lain sebagainya.

Konsep Suku Bunga

Suku bunga adalah ukuran keuntungan investasi yang dapat diperoleh pemilik modal dan juga merupakan ukuran biaya modal yang harus dikeluarkan oleh perusahaan atas penggunaan dana dari pemilik modal. Bagi investor bunga deposito menguntungkan karena suku bunganya yang relative lebih tinggi dibandingkan bentuk simpanan lain, selain itu bunga deposito tanpa resiko (*risk free*). Kebijakan bunga rendah akan mendorong masyarakat untuk memilih investasi dan konsumsinya daripada menabung, sebaliknya kebijakan meningkatkan suku bunga simpanan akan menyebabkan masyarakat akan lebih senang menabung daripada melakukan investasi atau konsumsi.

Suku bunga itu sendiri ditentukan oleh dua kekuatan, yaitu: penawaran tabungan dan permintaan investasi modal (terutama dari sector bisnis). Jumlah tabungan akan ditentukan oleh tinggi rendahnya tingkat bunga. Semakin tinggi suku bunga akan semakin tinggi pula minat masyarakat untuk menabung, dan

sebaliknya. Tinggi rendahnya penawaran dana investasi ditentukan oleh tinggi rendahnya suku bunga tabungan masyarakat.

Konsep PDRB (produk domestik regional produk)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator yang biasa dipakai untuk mengukur tingkat kemakmuran penduduk di suatu daerah dalam jangka waktu tertentu. PDRB adalah nilai dari seluruh barang dan jasa yang diproduksi dalam waktu satu tahun di suatu wilayah tertentu tanpa membedakan kepemilikan faktor produksi (Sukirno, 1978).

Konsep Inflasi

Inflasi merupakan gejala ekonomi yang sangat menarik untuk di perhatikan. Setiap kali ada gejolak social, politik, atau ekonomi didalam maupun diluar negeri, masyarakat akan selalu mengaitkannya dengan masalah inflasi. Sejak tahun 1960-an, sewaktu laju inflasi Indonesia hingga mencapai sekitar 650% per tahun. Berdasarkan pengalaman pahit itu, masyarakat mengartikan inflasi sebagai keadaan dimana harga barang-barang demikian tinggi atau dengan kata lain menghubungkan tingkat harga (Kusno, 2012).

METODE PENELITIAN

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dalam bentuk "*time series*" yang bersifat kuantitatif, yaitu data berbentuk angka-angka. Sumber datanya diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) Sulawesi Selatan, Makassar, Bank Indonesia kota Makassar serta dari sumber bacaan seperti jurnal dan buku bacaan.

Model analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah model regresi berganda. Model ini akan memperlihatkan hubungan dan pengaruh antara variabel bebas dan variabel terikat. Permintaan terhadap investasi perumahan merupakan variabel terikat sedangkan suku bunga kredit, produk domestik regional bruto, dan inflasi dinyatakan sebagai variabel bebasnya.

Berdasarkan teori yang ada sebelumnya permintaan terhadap investasi perumahan merupakan fungsi dari suku bunga kredit, pertumbuhan ekonomi, dan inflasi yang dinyatakan sebagai berikut :

$$Y = f(X_1, X_2, X_3) \dots\dots\dots (1)$$

$$\ln Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \beta_3 X_3 + \mu_i \dots\dots\dots (2)$$

Keterangan:

Y = Investasi sektor perumahan (Rp. Milyar)

β_0 = Konstanta

X_1 = Suku Bunga Kredit Investasi (% tahun)

X_2 = Produk Domestik Regional Bruto (Rp. Milyar)

X_3 = Inflasi (% Tahun)

$\beta_1\beta_2\beta_3$ = Parameter yang akan ditaksir memperoleh gambaran tentang hubungan setiap variabel bebas terhadap variabel terikat.

μ_i = *Error Term*

HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk mengetahui pengaruh dari tiap-tiap variable X terhadap variabel Y maka dilakukan perhitungan regresi linear berganda dengan menggunakan program SPSS-21. Hasil perhitungan regresi linear berganda mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi investasi sektor perumahan di Makassar disajikan pada Tabel 4 berikut:

Tabel 4
Rekapitulasi Data Hasil Regresi Linear Berganda

| Model | Unstandardized Coefficients | | Standardized Coefficients | T | Sig. |
|------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|------|
| | B | Std. Error | Beta | | |
| (Constant) | -557.605 | 206.635 | | -2.699 | .027 |
| SUKU BUNGA | 6.381 | 11.665 | .039 | .547 | .599 |
| PDRB | 56.323 | 4.592 | 1.020 | 12.266 | .000 |
| INFLASI | 2.314 | 5.659 | .030 | .409 | .693 |

Sumber: Data penelitian, diolah.

Berdasarkan data Tabel 4 maka ditemukan model dari perhitungan pengaruh Suku Bunga, PDRB, Inflasi, terhadap Investasi pada sektor perumahan sebagai berikut:

$$\ln Y = -557.605 + 6.381 \cdot X_1 + 56.323 \cdot X_2 + 2.314 \cdot X_3$$

Nilai konstanta sebesar -557.605 hal tersebut berarti apabila tidak terdapat pengaruh dari variable-variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini, maka pertumbuhan investasi sendiri menurun sebesar -557.605%. Analisis selanjutnya yaitu semua variabel yang ditempatkan dalam model, yakni Suku Bunga (X_1), PDRB (X_2), Inflasi (X_3) perlu diuji signifikansi, sebagai berikut :

Suku Bunga (X_1)

Hasil uji statistik memperlihatkan bahwa variabel suku bunga berpengaruh positif dan tidak signifikan dalam mempengaruhi perubahan tingkat investasi sektor perumahan di Kota Makassar. Adapun nilai koefisien regresi suku bunga (X_1) sebesar 6.381. Selanjutnya, dengan melihat tingkat signifikansi dimana tingkat kepercayaan 95% atau dengan $\alpha = 0,05$ maka nilai signifikansinya sebesar 0,599 dimana nilainya $> 0,05$. Hal ini berarti suku bunga tidak berpengaruh nyata terhadap investasi pada sektor perumahan di Makassar jadi adanya faktor-faktor diluar variabel suku bunga kredit yang lebih berpengaruh terhadap perubahan investasi pada sektor perumahan di kota Makassar.

PDRB (X_2)

Hasil uji statistik memperlihatkan bahwa variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi perubahan tingkat investasi di Kota Makassar. Hal ini diketahui dengan melihat tingkat signifikansi dimana tingkat kepercayaan 95% atau dengan $\alpha = 0,05$, dan nilai probabilitasnya sebesar 0,000 dimana nilainya $< 0,05$. Koefisien regresi PDRB (X_2) sebesar 56.323 menunjukkan bahwa setiap peningkatan PDRB sebesar 1% maka akan meningkatkan investasi sebesar 56.323%. Hasil ini sesuai dengan hipotesa yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif antara PDRB dengan investasi sektor perumahan di Makassar, dan sesuai dengan hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Nurinayah, 2001), (Tri Utami Sari, 2000), Maudatsu (2001) dan sesuai dengan teori yang disebutkan (Todaro, 2000), (Sukirno, 2000), (Samuelson dan Nordhaus, 1996) dalam bukunya.

Inflasi (X_3)

Hasil uji statistik memperlihatkan bahwa variabel inflasi berpengaruh positif dan tidak signifikan dalam mempengaruhi perubahan investasi sektor perumahan di Kota Makassar. Hal ini diketahui dengan melihat tingkat signifikansi dimana

tingkat kepercayaan 95% atau dengan $\alpha = 0,05$, dari nilai probabilitasnya 0,6.93 dimana nilainya $>0,05$. Selanjutnya, nilai koefisien regresi inflasi (X_3) sebesar 2.314. Hasil ini tidak sesuai dengan hipotesis awal penelitian, yaitu semakin tinggi tingkat inflasi yang terjadi maka akan menurunkan investasi di Makassar.

Analisis Koefisien Determinasi dan Korelasi (R^2 dan R)

Tabel 5
Nilai Koefisien Korelasi dan Determinasi

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 1 | .985 ^a | .971 | .960 | 47.83242 |

Sumber: Data penelitian, diolah.

Berdasarkan hasil perhitungan regresi antara Suku Bunga (X_1), PDRB (X_2), Inflasi (X_3) dengan investasi pada sektor perumahan (Y), diperoleh nilai $R^2 = 0.971$ menandakan bahwa tingkat investasi (Y) mampu dijelaskan secara serentak oleh suku bunga (X_1), PDRB (X_2), inflasi (X_3) sebesar 97,1% sedangkan sisanya 2,9% dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak masuk dalam model. Sementara nilai $R = 0.985$ berarti bahwa tingkat korelasi antara variabel X_1 , X_2 , dan X_3 , terhadap variabel Y adalah kuat dan arahnya positif. Hal ini ditandai dengan nilai R yang semakin mendekati 1.

Uji Statistik F

Uji F merupakan uji model secara keseluruhan atau dengan kata lain pengujian secara serentak atau bersama-sama. Pengujian ini menggunakan distribusi F yaitu membandingkan antara F-stat dengan F-tabel. Oleh sebab itu Uji F ini lebih relevan dilakukan pada regresi berganda. Uji F dilakukan untuk melihat apakah semua koefisien regresi berbeda dengan nol atau dengan kata lain model diterima. Jika $F_{stat} < F_{tabel}$, maka H_0 diterima atau variabel independen secara bersama-sama tidak memiliki pengaruh terhadap variabel dependen (tidak signifikan) dengan kata lain perubahan yang terjadi pada variabel terikat tidak dapat dijelaskan oleh perubahan variabel dependen, dimana tingkat signifikansi yang digunakan yaitu 5 %.

Tabel 6.
Nilai Signifikansi Uji F

| Model | Sum of Squares | df | Mean Square | F | Sig. |
|------------|----------------|----|-------------|--------|-------------------|
| Regression | 614713.715 | 3 | 204904.572 | 89.559 | .000 ^b |
| Residual | 18303.526 | 8 | 2287.941 | | |
| Total | 633017.240 | 11 | | | |

Sumber: Data penelitian, diolah.

Berdasarkan hasil pada tabel 6 menunjukkan bahwa F_{hitung} sebesar 89.559 dengan signifikansi 0,000 lebih kecil dari taraf signifikansi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu 0,05. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa variabel dependent yakni: suku bunga (X_1), PDRB (X_2), dan Inflasi (X_3). secara serentak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan variabel independen yaitu investasi sektor perumahan (Y).

Uji t Statistik

Uji t merupakan pengujian terhadap koefisien dari variabel bebas secara parsial. Uji ini dilakukan untuk melihat tingkat signifikansi dari variabel bebas secara individual dalam mempengaruhi variasi dari variabel terikat. Dengan kata lain, untuk mengetahui apakah masing-masing variabel dependen dapat menjelaskan perubahan yang terjadi pada variabel independen secara nyata. Dimana jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ H_1 diterima (signifikan) dan jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ H_0 diterima (tidak signifikan). Uji t digunakan untuk membuat keputusan apakah hipotesis terbukti atau tidak, dimana tingkat signifikan yang digunakan yaitu 5%.

Berdasarkan pada Tabel 4, ada dua variabel yang tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Y , variabel ini adalah Suku Bunga (X_1) dan Inflasi (X_3). Hal ini ditandai bahwa t-stat untuk koefisien regresi masing-masing variabel bebas tampak lebih besar dibandingkan dengan t-tabel pada level 5 persen dan *degree of freedom* sebesar 8. Untuk variable X_2 $t_{stat} = 12.266$ $t_{tabel} > (0,05;8) = 2,307$. Untuk variabel X_1 dan X_3 tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel Y . Hal ini di tandai dengan t-stat untuk koefisien regresi suku bunga (X_1) dan Inflasi (X_3) tampak lebih kecil dibandingkan t-tabel pada level 5% dan *degree of freedom* sebesar 8. Untuk Variabel X_1 $t_{stat} = 0,547 < t_{tabel} (0,05;8) = 2,307$. Untuk variabel X_3 $t_{stat} = 0,409 < t_{tabel} (0,05;8) = 2,307$.

Pembahasan Hasil

Dari hasil regresi menunjukkan bahwa tingkat suku bunga tidak memiliki pengaruh yang nyata terhadap perubahan investasi sektor perumahan di Makassar. Hal ini terlihat jika memperhatikan data series untuk variabel suku bunga dan investasi sebagai berikut:

Tabel 4.9
Perkembangan Investasi Sektor Perumahan dan Perkembangan Suku Bunga Kredit Investasi di Kota Makassar Periode 2002-2013

| Tahun | Kredit Investasi Perumahan (triliun) | Perkembangan suku bunga kredit (%) |
|-------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2002 | 40.431 | 5,25 |
| 2003 | 49.773 | 11,99 |
| 2004 | 44.507 | 5,66 |
| 2005 | 119.459 | -2,95 |
| 2006 | 194.411 | 9,22 |
| 2007 | 135.165 | 7,02 |
| 2008 | 331.348 | 2,17 |
| 2009 | 377.611 | 9,54 |
| 2010 | 321.502 | 5,47 |
| 2011 | 581.224 | 2,13 |
| 2012 | 621.431 | 5,24 |
| 2013 | 608.215 | 7,12 |

Sumber: BPS Kota Makassar data diolah, 2013

Pada tahun 2003 kredit investasi meningkat dari Rp. 40.431 trilyun menjadi Rp.49.773 trilyun atau meningkat sebesar 21% padahal suku bunga telah di naikkan dari 5,25% menjadi 11,99%. Pada tahun 2004 suku bunga kredit telah diturunkan tetapi investasi juga mengalami penurunan, hal yang sama juga terjadi pada tahun 2007 suku bunga kredit kembali diturunkan dari 9,22% menjadi 7,2% namun investasi juga turun sebesar 30%. Selanjutnya pada tahun 2006 dan 2009, masing-masing pada tahun tersebut investasi meningkat padahal suku bunga kredit sedang dinaikkan.

Dari data di atas dan hasil regresi menunjukkan bahwa investor tidak terlalu memperhitungkan variabel suku bunga, di duga karena adanya faktor-faktor

diluar variabel yang lebih berpengaruh terhadap perubahan investasi pada sektor perumahan. Misalnya masih banyaknya investor yang menggunakan dananya sendiri untuk berinvestasi, hal ini juga dapat disebabkan meningkatnya iklim usaha yang tercipta di Makassar dan masih tingginya permintaan perumahan oleh masyarakat sehingga mendorong para pengusaha untuk melakukan ekspansi usaha meskipun suku bunga yang ditawarkan relatif tinggi, tentunya keputusan pihak pengusaha tersebut dilandasi oleh estimasi *return of investment* dengan begitu suku bunga tidak lagi merupakan faktor penting dalam permintaan kredit investasi. Selain itu adanya kebijakan perbankan selain suku bunga yang menjadi perangsang dalam melakukan ekspansi kredit seperti memperpanjang jangka waktu pembayaran dan menaikkan plafon kredit, dengan begitu beban atas suku bunga dari perbankan tidak terlalu besar dan kecil pengaruhnya.

Tidak signifikansinya pengaruh inflasi dapat diartikan bahwa dilakukan atau tidak dilakukannya investasi pada suatu sektor dalam hal ini sektor perumahan adalah tidak ditentukan oleh besar kecilnya terjadinya inflasi. Namun lebih ditentukan oleh faktor-faktor mikro seperti profit. Investor akan tetap mau melakukan investasi selama kegiatan investasi yang dilakukannya masih memberikan keuntungan. Walaupun terjadi inflasi selama masih memberikan keuntungan berinvestasi, pihak investor tetap akan melakukan investasi pada sektor perumahan tersebut. Inflasi juga meningkatkan harga produk dan kenaikan harga ini tidak serta merta di ikuti kenaikan upah sehingga masih memberikan keuntungan bagi produsen. dan juga adanya permintaan akan rumah yang masih tinggi kenaikan permintaan ini terlihat dari meningkatnya jumlah KPR di sejumlah bank di Makassar yang tentunya hal ini menarik minat investor.

Selanjutnya hasil uji statistik memperlihatkan bahwa variabel PDRB berpengaruh positif dan signifikan dalam mempengaruhi perubahan tingkat investasi di Kota Makassar. Nilai dari PDRB mencerminkan tingkat pendapatan regional, dan tingkat pendapatan regional yang tinggi akan meningkatkan pendapatan masyarakat, selanjutnya tingkat pendapatan masyarakat yang tinggi tersebut akan memperbesar permintaan terhadap barang-barang dan jasa (meningkatkan permintaan agregat). Maka keuntungan perusahaan akan bertambah tinggi dan ini akan mendorong dilakukannya lebih banyak investasi. Dengan kata lain apabila pendapatan regional bertambah tinggi maka investasi akan bertambah tinggi pula. Selain itu kenaikan PDRB mencerminkan bahwa

adanya kenaikan pertumbuhan ekonomi suatu daerah, kenaikan pertumbuhan ekonomi ini mengindikasikan adanya pertambahan besarnya pasar (market size). Daerah dengan kondisi seperti ini merupakan tujuan investasi yang menarik bagi para investor.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai determinan investasi sektor perumahan di Kota Makassar, dapatlah dibuat kesimpulan bahwa: secara parsial suku bunga berpengaruh tidak signifikan terhadap realisasi investasi sektor perumahan di Kota Makassar tahun 2002-2013. Secara parsial PDRB mempunyai pengaruh signifikan dan positif terhadap realisasi investasi sektor perumahan di Kota Makassar tahun 2002-2013. Secara parsial inflasi tidak signifikan berpengaruh terhadap investasi sektor perumahan di Kota Makassar tahun 2002 – 2013.

DAFTAR PUSTAKA

- Abidin kusno. *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Jakarta barat: Penerbit Ombak, 2012.
- Adijasmita Rahardjo. *Pembangunan Ekonomi Perkotaaan*. Yogyakarta: Graham ilmu, 2005.
- Bodie, Kane, Marcus, dkk. *Investment Investasi*. Jakarta: Salemba empat, 2006.
- Boediono. *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi, Ekonomi Makro*. Yogyakarta: BPF, 1998.
- Dornbush, Rudiger, Stanley Fisheer, dkk. *Terjemahan Mulyadi, Makro economics*, Jakarta: Erlangga. 1989.
- Fajar febrionanda. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investasi Dalam Negeri Di Indonesia Periode Tahun 1988-2009*. Diponegoro: Semarang. 2011.
- Fajrin ahmad. *Pengaruh Inflasi dan Suku Bunga Terhadap Omset UMKM di Kota Makassar*. Skripsi. Uin alauddin. Makassar. 2013.
- Indah Yuliana, *Investasi Dalam Perpesktif Islam*, http://ejournal.uin malang.ac.id/index.Php/ekonomi/article/view/309/ps_196 (11september 2015)
- Jafar. *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: Kota Kembang, 1993.
- Jhingan, *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta: PT. Rajawali Pers. 2000.
- Johnny w. situmorang. *Menguak Iklim Investasi Indonesia Pasca krisis*. Jakarta: Esensi/ erlangga group. 2011.
- Lelly Triyani. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Property Di Jawa Tengah Tahun 1982-2001*. Skripsi. Surakarta: Sebelas maret, 2003.
- Manullang. *Ekonomi Moneter*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1993.

- M.L Jhingan. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. cet. 1. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Muh ashar. *Pengaruh Investasi Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Kota Makassar*. Skripsi. Universitas negeri alauddin Makassar. 2013.
- Mukarrama HM Mustadir. *Pengaruh Tingkat Suku Bunga Kredit dan Pendapatan Perkapita Terhadap Pertumbuhan Investasi di Kota Makassar tahun 2002-2011*. Skripsi. Universitas negeri alauddin Makassar. 2014.
- Nasution Anwar. *Tinjauan Ekonomi Atas Dampak Paket Deregulasi Tahun 1998 Pada System Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT gramedia, 1990.
- Nugroho SBM. *Menyibak Wajah Otonomi Daerah, Penerbit MM dan Lembaga Studi Kebijakan Ekonomi (LSKE) Undip*, Semarang. 2003.
- Nopirin. *Ekonomi Moneter*. Yogyakarta: BPFE, 2011.
- Prasentiantono A. Tony. *Analisis Ekonomi Indonesia*. Yogyakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- Rimoky, *System Moneter dan Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT gramedia pustaka utama, 2002.
- Salim Basalam, Murdifing Halim, Syafri syam, dkk. *Penilaian Kelayakan Rencana Penanam Modal*. Prakata Prof. Dr. H. Halide. Yogyakarta: gadjah mada university pres, 1994.
- Samuelson, *Makroekonomi*. Cet17. Jakarta: Erlangga.
- Setyoriawan, Danang. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Tingkat Investasi Sektor Properti di Jawa Tengah tahun 1982-2004*. Skripsi. UMS: Surakarta, 2007.
- Sukirno Sadono. *Pertumbuhan Ekonomi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1978.
- . *Makro Ekonomi Modern Perkembangan Pemikiran dari klasik Hingga Keynesian Baru*. Jakarta: PT Raja GrafindoPersada, 2000.
- . *Ekonomi Pembangunan (proses, masalah, dan kebijakan)*. Jakarta: Kencana, 2007.
- . *Makroekonomi Teori Pengantar. Edisi Ketiga*. PT.Raja Grafindo Persada, 2011.
- Sunariyah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP AMP, 2004.
- Sutedi Adrian. *Hukum Keuangan Negara*. Jakarta: Sinar grafika, 2010.
- Tandelilin Eduardus. *Portofolio dan Invesatsi*. Yogyakarta: Kansius, 2010.
- Tarigan, Robinson dkk. *Ekonomi Regional, Teoridan Aplikasi edisi revisi*, Medan: Bumi Aksara, 2005.
- Todaro P. Michael. *Pembangunan ekonomi di dunia ketiga*. Jakarta: Erlangga, 2000.
- Tim Statistik Sektor Rill Bank Indonesia. *Survei Harga Properti Residensial*. <http://www.bi.go.id/web/id/Publikasi/Survei/Survei+Harga+Properti+Residensial/>. 2010.